



DOCUMENTACION PARA APROBACION PROVISIONAL

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
AREA DE REFORMA 5.01 (BODEGAS)
DEL PGOU DE GRANADA**

EDIFAL SUR S.L.



UBALDO J. RODRIGUEZ CABEZAS. Arquitecto.

Julio de 2.007



CONTENIDO

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Promotor.
- 1.3.- Objeto.
- 1.4.- Justificación.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1.- Características de los terrenos.
 - 2.1.1.- Encuadre urbano.
 - 2.1.2.- Descripción de los terrenos.
- 2.2.- Situación Actual.
 - 2.2.1.- Usos y Edificaciones existentes.
 - 2.2.2.- Infraestructuras existentes.
 - 2.2.3.- Población.
- 2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 2.4.- Normativa aplicada en la redacción del Plan.
- 2.5.- Determinaciones del PGOU.
- 2.6.- Ficha de Condiciones Urbanísticas del PGOU.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

- 3.1.- Objetivos de la Ordenación.
- 3.2.- Criterios de la Ordenación.
- 3.3.- Otras consideraciones.

4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

- 4.1.- Justificación de la Ordenación propuesta.
 - 4.1.1.- Estructura Urbanística.
 - 4.1.2.- Viario.
 - 4.1.3.- Determinaciones del Planeamiento existente.
 - 4.1.4.- Determinaciones del Planeamiento propuesto.
 - 4.1.5.- Dotaciones.
 - 4.1.6.- Infraestructuras.
- 4.2.- Unidad funcional.
- 4.3.- Criterios para la ubicación del 10% de Aprovechamiento.

5.- ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

- 5.1.- Cuadro Resumen de Características del Plan Especial.
- 5.2.- Cuadro Resumen de las Características de las Manzanas.



6.- ANEXO II. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y MODO DE EJECUCIÓN.

6.1.- Sistema de Actuación.

6.2.- Modo de ejecución de la Urbanización.

7.- ANEXO III. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/92.

8.- ANEXO IV. RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA.



II.- ORDENANZAS REGULADORAS.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- 1.1.- Ámbito.
- 1.2.- Vigencia.
- 1.3.- Documentación e Interpretación.

2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

- 2.1.- Instrumentos complementarios de ordenación.
 - 2.1.1.- Estudios de Detalle.
 - 2.1.2.- Parcelaciones y Reparcelaciones.
 - 2.1.3.- Gestión Urbanística.
 - 2.1.4.- Cesiones Obligatorias.
 - 2.1.5.- Instrumentos de Ejecución.
 - 2.1.5.1.- Proyecto de Urbanización.
 - 2.1.5.2.- Proyecto de Edificación.
 - 2.1.5.3.- Ejecución Material.

3.- NORMAS GENERALES DE USOS.

- 3.1.- Usos permitidos.
 - 3.1.1.- Usos Residenciales.
 - 3.1.5.- Usos Dotacionales Espacios Libres.
- 3.2.- Régimen de usos.

4.- NORMAS DE URBANIZACION.

- 4.1.- Condiciones generales.
- 4.2.- Red Viaria.
- 4.3.- Espacios Libres.
- 4.4.- Abastecimiento de agua.
- 4.5.- Saneamiento.
- 4.6.- Energía eléctrica.
- 4.7.- Alumbrado Público.
- 4.8.- Telecomunicaciones.
- 4.9.- Recogida de basuras.

5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

- 5.1.- Condiciones generales.
- 5.2.- Alineaciones.
- 5.3.- Ocupación de parcela.
- 5.4.- Edificabilidad.
- 5.5.- Altura máxima y número de plantas.
- 5.6.- Patios.
- 5.7.- Vuelos.
- 5.8.- Plazas de aparcamiento.



6.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.

6.1.- Residencial Plurifamiliar.

6.2.- Equipamiento Espacios Libres.

III.- PLAN DE ETAPAS.

1.- OBJETO.

2.- GESTION.

3.- URBANIZACIÓN.

4.- EDIFICACION.





IV.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

1.- OBJETO.

2.- SERVICIOS Y OBRAS DE REFERENCIA.

3.- EVALUACION DE COSTOS.

3.1.- Criterios Generales.

3.2.- Cuadro de Valoraciones Unitarias.

4.- RESUMEN ECONOMICO.

5.- OBLIGACIONES FINANCIERAS.

6.- VIABILIDAD ECONOMICA.



DOCUMENTACION GRAFICA.

PLANOS DE INFORMACION.

- 1.- SITUACION Y CALIFICACION.
- 2.- CATASTRAL.
- 3.- TOPOGRAFICO
- 4.- DELIMITACION DE LA UNIDAD
- 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y ELEMENTOS EXISTENTES.

PLANOS DE PROYECTO.

- 6.- ORDENACION Y ZONIFICACION.
- 7.- RED VIARIA.
- 8.- SECCIONES Y PERFILES DE VIALES.
- 9.- ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 10.- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO.
- 11.- ESQUEMA RED DE ENERGIA ELECTRICA.
- 12.- IMAGEN FINAL.



I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION AREA DE REFORMA 5.01 (BODEGAS) DEL PGOU DE GRANADA

EDIFAL SUR S.L.

UBALDO J. RODRIGUEZ CABEZAS. Arquitecto.

1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN.

1.1.- Antecedentes.

El PGOU de Granada contempla los terrenos incluidos en la delimitación objeto del presente planeamiento como suelo urbano adscritos al Área de Reforma 5.01 (Bodegas), en el distrito del Zaidín, incluida en el Área de Reparto IX Sur.

1.2.- Promotor.

Se redacta el presente Plan Especial de Ordenación del Área de Reforma A.R. 5.01 del PGOU de GRANADA a iniciativa de la empresa EDIFAL SUR S.L., propietario mayoritario de los terrenos incluidos en la delimitación.

1.3.- Objeto.

Es el objeto del presente Plan Especial el desarrollo urbanístico de los terrenos delimitados en la AR-5.01 del PGOU. Esta propuesta consiste en la ordenación pormenorizada del ámbito definido como A.R. 5.01 y el establecimiento de las referencias necesarias para su gestión y ejecución, en desarrollo de las determinaciones del PGOU de Granada.

Esta actuación se concreta en la definición final de las parcelas aptas para su edificación, la interconexión de la trama viaria completada con apertura de dos calles nuevas, la reurbanización de lo existente dentro del Área de Reforma, así como el establecimiento y ubicación de las cesiones correspondientes fijadas en el PGOU.

La ordenación se concreta, de acuerdo con la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, en:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la LOUA.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudieran prever el PGOU, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

1.4.- Justificación.

La conveniencia y oportunidad del Plan se desprende del conjunto de circunstancias que se resumen en la necesidad de reordenar la porción de suelo urbano con un uso residual anterior industrial y comercial y adaptarlo para su uso residencial.

Para el desarrollo de esta Área de Reparto, la figura urbanística prevista en la ficha urbanística del PGOU de Granada es la de Estudio de Detalle.

De acuerdo con el artículo 4.2.3 del Régimen del Suelo Urbano del PGOU, Suelo urbano en Reforma, en el caso de que se justificase necesario proceder a mayores ajustes sobre la ordenación prevista, se podrá proponer la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior sin disminuir los porcentajes de cesión de suelo previstos, ni aumentar el aprovechamiento tipo.

Dado que la ordenación propuesta en el presente pudiera alterar levemente las condiciones pormenorizadas previstas en la ficha de condiciones urbanísticas para la presenta Unidad, se plantea la figura de Plan Especial para el desarrollo de la A.R. 5.01 del PGOU de Granada.

De acuerdo con el artículo 14 de la LOUA, los Planes Especiales pueden tener por objeto, entre otras, las siguientes finalidades:

- c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.*



Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.1.b de la LOUA, el planeamiento de desarrollo puede establecer la modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

El Plan Especial se ajustará a las determinaciones establecidas en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.



2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1.- Características de los terrenos.

2.1.1.- Encuadre geográfico.

Los terrenos sobre los que se actúa se encuentran situados en el Termino Municipal de Granada y delimitados en el PGOU como AR-5.01. Están situados en las inmediaciones de las calles Asturias, Santander, Pavía e Ingeniero Santa Cruz, en el barrio del Zaidín. Tras el rápido crecimiento de la zona a base de bloques residenciales irregulares, quedan unas edificaciones de uso industrial-comercial totalmente rodeadas de edificación residencial, que impiden la conexión definitiva del viario. Además, integra la presente área una edificación que contiene varios aparatos transformadores situada en medio de la calle Asturias.

2.1.2.- Descripción de los terrenos.

Los terrenos delimitados como AR-5.01 tienen los siguientes linderos:

Norte:	Calle entre C/ Asturias y C/ Santander.
Sur:	Calle entre C/ Asturias y C/ Ingeniero Santa Cruz.
Este:	C/ Ingeniero Santa Cruz, C/ Santander y C/ Pavía.
Oeste:	Calle Asturias.

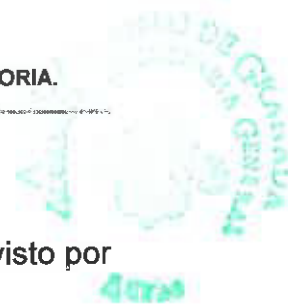
La delimitación de la unidad tiene forma irregular y discontinua. Se propone una delimitación unitaria con el objeto de evitar que queden restos de viario afectados fuera de la unidad.

Por indicación del Ayuntamiento, se procede a modificar la delimitación de la unidad, excluyendo la estación transformadora y la porción de la calle Asturias, por haber sido ya incluidas en el Plan Especial Santa Adela, aprobado definitivamente.

De acuerdo con la medición topográfica y con la modificación anteriormente citada, la superficie de actuación es de 4.943,61 m², que es la cifra que se ha tomado como base para el desarrollo del presente Plan.

El conjunto es sensiblemente llano con una ligera pendiente de oeste a este.

En la documentación gráfica adjunta quedan definidos con la precisión adecuada los terrenos que constituyen el ámbito de referencia



para el presente Plan que se corresponde básicamente con el previsto por las determinaciones del PGOU.

2.2.- Situación Actual.

2.2.1.- Usos y Edificaciones existentes.

En la delimitación fijada se encuentran en la actualidad cuatro edificaciones con uso industrial-comercial:

- Nave Almacén destinado al envasado de bebidas (Bodegas Nevasol) en desuso.
- Nave Almacén (Damel) en desuso.
- Taller de cerrajería en desuso.

El resto de la superficie corresponde a viario público sin aprovechamiento.

2.2.2.- Infraestructuras existentes.

Dado que los terrenos afectados se encuentran en suelo urbano consolidado, disponen de las infraestructuras urbanas realizadas hasta la fecha, propias y necesarias de acuerdo a los usos que se han venido desarrollando en ellos y su entorno más inmediato.

Red Viaria.

La zona delimitada dispone de accesos adecuados por las calles mencionadas, aunque se prevé el ensanchamiento de alguna de ellas y la prolongación de otras hasta conectarlas con las vías existentes.

Se definirán en el proyecto de urbanización las obras y actuaciones necesarias para reurbanizar los viales afectados.

Abastecimiento de Agua.

El ámbito del plan dispone de abastecimiento de agua de la red pública según se recoge en el plano correspondiente.

Saneamiento.



El ámbito del plan dispone de saneamiento a la red pública según se recoge en el plano correspondiente.

Red Eléctrica.

El ámbito del plan dispone en la actualidad de suministro de energía eléctrica.

2.2.3.- Población.

No existe ninguna edificación residencial dentro del ámbito del área, y por lo tanto, no hay población, aunque la zona delimitada se encuentra totalmente rodeada de edificaciones residenciales.

2.3.- Estructura de la propiedad.

La medición del ámbito de la Unidad sobre el plano topográfico facilitado arroja un total de 4.943,61 m². En los planos de información se establece gráficamente la estructura de la propiedad del sector. Se acompaña la información catastral existente en el Ayuntamiento con las correcciones oportunas. En los casos de discrepancia, se adoptarán las resultantes de la medición topográfica de las fincas.

Se adjunta cuadro actualizado a la fecha de esta redacción expresivo de la estructura de la propiedad.

SUPERFICIES PRIVADAS

Parcela 70230-01.

Denominación:	Bodegas Nevasol.
Propietario:	EDIFAL SUR S.L.
Superficie:	2.318,00 m ² .
Porcentaje:	72,20%
Actividad:	Embotellado y almacén de bebidas.
Estado:	En desuso.

Parcela 70241-01.

Denominación:	Nave Damel.
Propietario:	EDIFAL SUR S.L.
Superficie:	750,33 m ² .
Porcentaje:	23,37 %
Actividad:	Almacén varios.

Estado: En desuso.

Parcela 70241-02.

Denominación: Cerrajería.
Propietario: EDIFAL SUR S.L. y otro.
Superficie: 142,31 m².
Porcentaje: 4,43%
Actividad: Taller de Cerrajería.
Estado: En desuso.

Por tanto, EDIFAL SUR S.L. es propietaria de aproximadamente el 99% de los terrenos incluidos en la unidad.

TOTAL SUELO PRIVADO: Lucrativo. 3.210,64 m²

TOTAL SUELO PUBLICO: Viario sin aprovechamiento. 1.732,97 m²

TOTAL DELIMITACION AMBITO AR-5.01 4.943,61 m²

Las superficies catastrales de las fincas que forman parte del Área de Reforma son las siguientes:

Manzana	Parcela	Denominación	Superficie
70230	01	Bodegas Nevasol	2.318,00 m ²
70241	01	Nave Damel	749,00 m ²
70241	02	Taller Cerrajería	142,00 m ²
Total			3.209,00 m ²

Las superficies obtenidas en la medición topográfica coinciden sensiblemente con las proporcionadas por la documentación catastral.



2.4.- Normativa aplicada en la redacción del Plan.

PGOU de Granada de 2.000.

Ley 7/2002 de 17 de diciembre. Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (actualizada a noviembre de 2.005).

R.D. 2159/78 de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento.

R.D. 3288/78 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística.

D. 72/92 de 5 de mayo. Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

2.5.- Determinaciones del PGOU.

El planeamiento actualmente vigente en el municipio de Granada es el Plan General de Ordenación Urbana de 2.000.

El citado PGOU delimita los terrenos incluidos en el Área de Reforma 5.01, objeto del presente planeamiento de desarrollo, como Suelo Urbano en Reforma, y determina sus referencias de aprovechamiento, usos y condiciones de desarrollo.

Según esta normativa, para el desarrollo del sector habrá de tramitarse un Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización, debiendo gestionarse todo ello por el sistema de Compensación.

Como ya se reflejó en los Antecedentes, se plantea un Plan Especial al proponer la alteración de las condiciones pormenorizadas de ordenación previstas en el PGOU.

De acuerdo con el PGOU de GRANADA, el área de actuación de la AR-5.01 de GRANADA tiene una superficie total de 4.654 m², que se componen de 3.260,64 m² de suelo privado lucrativo y 1.394 m² de viario público sin aprovechamiento.

Con un aprovechamiento tipo (Área IX Sur) de 0,830 sobre una superficie de suelo lucrativo de 3.259 m², resulta un aprovechamiento de derecho de 2.705 UAs, al que se añaden 2.412 UAs para compensar el déficit de las áreas AR-5.02 (Escuela de Hostelería) y AR-5.04 (Asturias), resultando un Aprovechamiento Total Materializable de 5.117 UAs.

A dicho aprovechamiento le corresponde un uso pormenorizado Residencial Plurifamiliar Vivienda Libre con un coeficiente de uso 1,00 por lo que el Aprovechamiento Total Materializable será de 5.117 m².

Como se ha expresado anteriormente, tras la aprobación del Plan Especial Santa Adela, que incluye una parcela y una porción de viario en la calle Asturias antes vinculadas a esta unidad, y con el objeto de no superponer las delimitaciones de dos figuras de planeamiento, el área de actuación AR-5.01 ha quedado definida con una superficie total de 4.943,61 m², que se componen de 3.210,64 m² de suelo privado lucrativo y 1.732,97 m² de viario público sin aprovechamiento.

Con un aprovechamiento tipo (Área IX Sur) de 0,830 sobre una superficie de suelo lucrativo de 3.210,64 m², resulta un aprovechamiento de derecho de 2.665 UAs, al que se añaden 2.412 UAs para compensar el déficit de las áreas AR-5.02 (Escuela de Hostelería) y AR-5.04 (Asturias), resultando un Aprovechamiento Total Materializable de 5.077 UAs.

La ordenación del PGOU prevé a modo orientativo dos parcelas edificables, una rectangular de 4 plantas entre la calle Asturias y la calle Santander, y otra en escuadra con fachada principal a la calle Asturias en la que no se fija el número de alturas a edificar.

Se adjunta a continuación la ficha de planeamiento correspondiente al Área de Reforma 5.01 Bodegas, incluida en el PGOU de Granada.

- MEMORIA.

derin

I.- M - 10 -

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.1.- Objetivos de la Ordenación.

Como objetivos generales de la ordenación del sector se plantea, además de los ya citados en cumplimiento de la LOUA, los más concretos en cumplimiento de las determinaciones del PGOU, como son la reordenación de la zona industrial existente e incorporación de usos residenciales y dotación de espacios libres.

Es el objeto del presente Plan Especial el desarrollo urbanístico de los terrenos delimitados en la AR-5.01 del PGOU. Esta actuación se concreta en la definición final de las parcelas aptas para su edificación, la interconexión de la trama viaria completada con apertura de dos calles nuevas, la reurbanización de lo existente dentro del Área de Reforma, así como el establecimiento y ubicación de las cesiones correspondientes fijadas en el PGOU.

3.2.- Criterios de la Ordenación.

De acuerdo con los criterios generales previstos por el PGOU, se parte de una delimitación discontinua de un área real bruta de 4.655,49 m², de los que corresponden 3.260,64 m² a parcelas privadas lucrativas y 1.394,85 m² a viario público sin aprovechamiento.

La delimitación de la unidad tiene forma irregular y discontinua. Se propone una delimitación unitaria con el objeto de evitar que queden restos de viario afectados fuera de la unidad, respetando el parcelario catastral, garantizando la consecución de los objetivos previstos y sin modificación del Aprovechamiento Tipo.

Como se ha expresado anteriormente, tras la aprobación del Plan Especial Santa Adela, que incluye una parcela y una porción de viario en la calle Asturias antes vinculadas a esta unidad, y con el objeto de no superponer las delimitaciones de dos figuras de planeamiento, el área de actuación AR-5.01 ha quedado definida con una superficie total de 4.943,61 m², que se componen de 3.210,64 m² de suelo privado lucrativo y 1.732,97 m² de viario público sin aprovechamiento.

Con la ordenación propuesta se pretende dar respuesta satisfactoria a las previsiones del PGOU para la presente Área de Reforma. Se eliminan los usos industriales residuales incorporando usos residenciales a la vez que se define la dotación de espacios libres.



Se mejora la comunicación viaria completando el trazado existente con la apertura de las calles sin salida de forma que se conecte toda la red viaria existente entre la calle Asturias, la calle Ingeniero Santa Cruz, la calle Santander y la calle Pavía. Así mismo, se produce la realineación, mejora y ensanchamiento de las pequeñas calles interiores existentes. En total se obtienen 862.67 m² de nuevo viario entre el de nueva apertura y el que completa el existente y se procede a la reurbanización de 1.518,79 m² de viario ya existente.

La apertura del vial 2 hasta la calle Asturias produce la aparición de una medianería vista de unos 19 m de largo que será terminada convenientemente con tratamiento de fachada a cargo del plan.

Se obtienen espacios libres de uso público con un total de 948,19 m², en una proporción superior a la prevista en la correspondiente ficha de planeamiento. Están compuestos por una zona principal de 693,26 m² de forma triangular que hace de bisagra entre las irregulares fachadas traseras de las edificaciones alineadas a la calle Ingeniero Santa Cruz y la nueva parcela rectangular prevista junto a la calle Asturias; y otra inferior de 254,93 m² que completa la alineación a la calle Asturias delante de un edificio existente ajeno a esta intervención.

En cuanto a la edificación propuesta, se obtienen dos parcelas netas de forma rectangular que se adaptan a la red viaria y completan la trama edificatoria existente. La parcela A se define por la alineación a la calle Asturias paralelamente a ella, la fachada a la calle 1 de nueva apertura, la realineación de la calle Pavía y conforma el espacio libre principal. La parcela B se integra, entre la calle Asturias y la calle Santander, perpendicular a ellas, provocando la realineación y ensanchamiento de las calles 3 y 4.

Para la parcela A, sobre la que el PGOU no define número de alturas, se disponen 6 plantas como altura obligatoria con el objeto de adecuarse a la media de los edificios colindantes. En la parcela B se disponen 4 alturas, de acuerdo con las previsiones del PGOU.

El PGOU prevé un aprovechamiento materializable en la Unidad de 5.117 UAs, que se corresponde a la suma del aprovechamiento tipo más el exceso de aprovechamiento adjudicado.

La ordenación propuesta adjudica a la Unidad un aprovechamiento materializable de 5.077 UAs, una vez descontada la parcela del transformador de la calle Asturias.

A dicho aprovechamiento le corresponde un uso pormenorizado Residencial Plurifamiliar Vivienda Libre con un coeficiente de uso 1,00 por lo que el Aprovechamiento Total Materializable será de 5.077 m².

Esta edificabilidad se materializará sobre dos parcelas de 1.013,76 m² y 600,20 m², cuyas características pormenorizadas se detallan más adelante.

3.3.- Otras consideraciones.

Existe una Estación de Transformación de Electricidad perteneciente a Sevillana-Endesa S.A., situada en medio de la calle Asturias, incluida en el ámbito del Área de Reforma, actualmente en funcionamiento y que presta servicio a una amplia zona del barrio del Zaidín. El planeamiento prevé su desaparición de la ubicación actual con el objeto de permitir la libre circulación por la calle Asturias.

Como se ha expresado anteriormente, tras la aprobación del Plan Especial Santa Adela, que incluye la parcela del transformador y una porción de viario en la calle Asturias antes vinculadas a esta unidad, y con el objeto de no superponer las delimitaciones de dos figuras de planeamiento, el área de actuación AR-5.01 ha quedado definida con una superficie total de 4.943,61 m², que se componen de 3.210,64 m² de suelo privado lucrativo y 1.732,97 m² de viario público sin aprovechamiento.



4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4.1.- Justificación de la Ordenación propuesta.

4.1.1.- Estructura Urbanística.

La unidad a ordenar se encuentra inmersa en una zona de la ciudad que combina las edificaciones alineadas a fachada con bloques aislados que se han ido adecuando a la geometría de las propiedades y que conforman espacios públicos.

La ordenación propuesta, dentro de su reducido ámbito, pretende dar coherencia a los edificios resultantes respecto de los viales en los que se encuadran. Así, se toma como referencia principal la alineación de la calle Asturias y sus paralelas y perpendiculares, resolviendo las irregularidades con la parcela de espacios libres.

Las tipologías y densidades edificatorias se adecuan a las estipulaciones del PGOU y a las edificaciones del entorno.

4.1.2.- Viario.

De acuerdo con los criterios expresados anteriormente y como queda reflejado en el plano de Ordenación, se ha ordenado el terreno respetando las alineaciones exteriores previstas en las PGOU y las dimensiones mínimas de calzada, acera y aparcamiento. Los nuevos viales y las reurbanizaciones propuestas se adaptarán a las rasantes de los viales existentes y actualmente en uso. A continuación se describe la propuesta sobre cada uno de los viales.

Calle 1: Se produce la nueva apertura de este vial que conecta la calle Ingeniero Santa Cruz con la calle Asturias, completada con una franja de aparcamientos en batería. El ancho total de 8 m, con calzada de 4 m y dos aceras de 2 m cada una. Esta apertura producirá la aparición de una medianería de unos 19 m en la edificación existente que el plan obliga a reacondicionar con tratamiento de fachada.

Calle 2: Esta calle conecta en diagonal la calle Pavía con la calle Ingeniero Santa Cruz, separando las edificaciones existentes del espacio público de nueva creación. Se diseña su trazado partiendo de los puntos más desfavorables de la irregular edificación existente, que se consideran como borde de actuación. Su anchura total es de 7,50 m con calzada de 3,50 m y dos aceras de 2 m cada una.

Calle 3: Esta pequeña calle residual en escuadra al servicio de un edificio existente se completa hasta conectar la calle Asturias con la calle Santander. Su anchura total es de 9 m con calzada de 5 m y dos aceras de 2 m cada una.

Calle 4: Esta calle conecta en perpendicular la calle Asturias con la calle Santander. Se amplía su anchura total hasta 9 m con calzada de 5 m y dos aceras de 2 m cada una, al igual y en paralelo a la calle 3.

Calle Asturias: Se consolidan las alineaciones existentes y se produce la conexión con las calles 1, 3 y 4.

Calle Pavía: Se completa su anchura realineando el tramo previo a su conexión con la calle Asturias.

Las calles Ingeniero Santa Cruz y Santander no se ven afectadas más que por los entronques de las calles que se conectan a ellas.

Las alineaciones propuestas son las que figuran en el plano correspondiente de acuerdo con el PGOU de Granada. A continuación se ofrece un resumen de las características finales de los viales afectados.

CALLE	TOTAL	CALZADA	ACERA	APARC.
Calle 1	17,48 m	6,00 m	4,33 m	5,00 m
Calle 1	8,00 m	4,00 m	2,00 m	-
Calle 2	7,50 m	3,50 m	2,00 m	-
Calle 3	9,00 m	5,00 m	2,00 m	-
Calle 4	9,00 m	5,00 m	2,00 m	-
Calle Asturias	existente			-
Calle Ing. Santa Cruz	existente			-
Calle Pavía	existente			-
Calle Santander	existente			-

La superficie de viales en esta Área de Reforma queda conformada del siguiente modo:

Viario existente a reurbanizar	1.518,79 m ²
Viario de nueva creación	862,67 m ²
Total viario	2.381,46 m²

El proyecto de urbanización podrá optar justificadamente por otras soluciones de la sección transversal de las vías que produzcan un mejor resultado. En él se resolverá la eliminación de barreras en los recorridos



peatonales de acuerdo con la normativa vigente, teniendo en cuenta, al menos, la construcción de badenes en las aceras junto a los cruces peatonales previstos.

4.1.3.- Determinaciones del Planeamiento existente.

Las determinaciones fundamentales establecidas por el planeamiento general en cuanto a condiciones urbanísticas de los aprovechamientos han quedado descritas en el apartado 2.5 de esta memoria, y se resumen a continuación.

Referencias de Aprovechamiento.

Uso Global:	Residencial.
Uso Pormenorizado:	Plurifamiliar Libre.
Tipología característica:	Manzana Cerrada.
Alturas:	* y 4.
Aprovechamiento Tipo:	0,83 m ² /m ² .
Aprovechamiento Prop:	90 %.
Aprovechamiento Materializable:	5.117 UAs.
Aprovechamiento de Derecho:	2.705 UAs.
Exceso de Aprovechamiento:	2.412 UAs.
Coefficiente de Uso:	1,00.

Cesiones obligatorias:

Aprovechamiento:	10 % Aprovechamiento.
Espacios Libres:	716 m ² .
Dotaciones:	-
Otros:	Viales de carácter público.

4.1.4.- Determinaciones del Planeamiento propuesto.

Las determinaciones fundamentales establecidas por el presente planeamiento especial en cuanto a condiciones urbanísticas de los aprovechamientos se resumen a continuación. Las condiciones de ordenación de las parcelas resultantes serán consideradas como mínimas y obligatorias con el objeto de garantizar la integración de las edificaciones propuestas en la trama urbana existente y producir una transición adecuada de los volúmenes resultantes.

Referencias de Aprovechamiento.

Uso Global:	Residencial.
Uso Pormenorizado:	Plurifamiliar Libre.
Tipología característica:	Manzana Cerrada.
Alturas:	6 y 4.
Aprovechamiento Tipo:	0,83 m ² /m ² .
Aprovechamiento Prop:	90 %.
Aprovechamiento Materializable:	5.077 UAs.
Aprovechamiento de Derecho:	2.665 UAs.
Exceso de Aprovechamiento:	2.412 UAs.
Coefficiente de Uso:	1,00.

Cesiones obligatorias:

Aprovechamiento:	10 % Aprovechamiento.
Espacios Libres:	948,19 m ² .
Dotaciones:	-
Otros:	Viales de carácter público.

4.1.5.- Dotaciones.

Las reservas dotacionales proyectadas en el plan cumplen las determinaciones establecidas por el PGOU. Se resumen a continuación.

Espacios libres.

Se proyecta una superficie total igual a 948,19 m², en una proporción superior a la prevista en la correspondiente ficha de planeamiento. Están compuestos por una zona principal de 693,26 m² de forma triangular que hace de bisagra entre las irregulares fachadas traseras de las edificaciones alineadas a la calle Ingeniero Santa Cruz y la nueva parcela rectangular prevista junto a la calle Asturias; y otra inferior de 254,93 m² que completa la alineación a la calle Asturias delante de un edificio existente ajeno a esta intervención.

El coeficiente de superficie de espacios libres por metro cuadrado construido resultante de la ficha del PGOU es de 0,139 (716 / 5.117). El coeficiente resultante de la ordenación propuesta es de 0,186 (948,19 / 5.077), superior al resultante del PGOU.

Se cumple lo establecido en la LOUA de disponer entre 18 y 21 m² de espacios libres por cada 100 m² de edificación con uso residencial. Sin tener en cuenta que, con toda probabilidad, las plantas bajas de los edificios se destinan a usos comerciales, la superficie de espacios libres proyectada supone 18,67 m² por cada 100 m² de edificación residencial.



Plazas de aparcamiento.

Se dispone en la calle 1 una banda de aparcamientos en batería para un total de 15 plazas, de las cuales se reserva una plaza para usuarios discapacitados.

De acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA, se dispondrá en el exterior un número de aparcamientos comprendido entre 0,5 y 1 por cada 100 m² construidos, que supone un mínimo de 26 plazas.

Dada la reducida extensión del sector y las dimensiones de la trama viaria existente, resulta imposible disponer dicho número de plazas de aparcamiento en la superficie.

De acuerdo con el artículo 17.2 de la LOUA, podrá eximirse parcialmente del cumplimiento de la previsión de reservas rotacionales en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

Con el objeto de completar la dotación de aparcamientos, en el interior de las parcelas edificables será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Aprovechamiento del Ayuntamiento.

Se procederá a la cesión al Ayuntamiento de suelo apto para materializar el 10% del aprovechamiento, así como del exceso de aprovechamiento que compensará el aprovechamiento deficitario de las AR-5.02 y AR-5.04, o su equivalente en metálico, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 55 de la LOUA.

4.1.6.- Infraestructuras.

Las características de los materiales y acabados de las obras de pavimentación, las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, así como los espacios libres de uso público, se indican pormenorizadas en las Normas Reguladoras del Plan Especial, en su apartado Normas de Urbanización.

Los esquemas que figuran en los planos de redes de dichas instalaciones y los perfiles de los viales se concretarán y justificarán en las soluciones finales que aporte el correspondiente Proyecto de Urbanización.



Red Viaria.

Las características geométricas y secciones de los viales proyectados han quedado definidas en el apartado correspondiente. En los planos de proyecto se recoge todo su trazado, incluyendo perfiles longitudinales y transversales.

Este trazado cumple con las normas técnicas del Decreto 72/92 para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía.

En las pavimentaciones de las calzadas se usará aglomerado asfáltico y en las bandas de aparcamiento hormigón o aglomerado asfáltico. Se dispondrá línea de agua prefabricada en hormigón, bordillos prefabricados de hormigón con una altura inferior o igual a 14 cm. Las aceras irán soladas con baldosas hidráulicas de 40x40 y los alcorques irán enrasados al nivel de la acera.

Red de Abastecimiento de Agua.

La red de suministro de agua existente se completará con los ramales necesarios indicados por la empresa suministradora, discurriendo por las bandas de aparcamientos o el centro de las vías según se expresa en los planos y contando con hidrantes contra incendios, arquetas de acometida y válvulas de corte.

Respecto a las características a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de Abastecimiento de Poblaciones.

Los esquemas de redes previstos en el Plan Especial habrán de ser desarrollados por el Proyecto de Urbanización que deberá ajustar los trazados y mecanismos en función de las soluciones técnicas e indicaciones de la empresa suministradora, debiendo contemplar a efectos de acometidas el parcelario que resulte de la reparcelación.

Red de Saneamiento.

La red de saneamiento existente se completará con los ramales e imbornales necesarios indicados por la compañía concesionaria. La red discurrirá por el centro de las vías y contará con arquetas de acometida, imbornales sifónicos y pozos de cruce y registro, construido todo ello de acuerdo con las normas u ordenanzas municipales.

Respecto a las características a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de Saneamiento de Poblaciones.

Los esquemas de redes previstos en el Plan Especial habrán de ser desarrollados por el Proyecto de Urbanización que deberá ajustar los trazados y mecanismos en función de las soluciones técnicas e indicaciones de la empresa concesionaria, debiendo contemplar a efectos de acometidas el parcelario que resulte de la reparcelación.

Red de Energía Eléctrica.

Dado que el planeamiento superior prevé la desaparición de la edificación que alberga la estación transformadora situada en la calle Asturias, se dispondrán los transformadores correspondientes en el interior de la parcela B.

Para el suministro de energía eléctrica se contempla la conexión a la línea de alta tensión que alimenta los transformadores existentes en el ámbito del plan. Previamente se procederá a su canalización enterrada por los viales proyectados, siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora. Esta conexión alimentará los transformadores previstos mediante canalización enterrada.

La red de distribución en baja a las parcelas parte, mediante canalizaciones enterradas, de los citados transformadores de acuerdo con los esquemas desarrollados en los planos correspondientes, que podrán ser ajustados en el proyecto de urbanización garantizando el suministro a todas las parcelas previstas. Todo ello con el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Red de Alumbrado Público.

La red de alumbrado público existente se completará de acuerdo con las indicaciones de los servicios municipales y se implantará en los viales que carezcan de ella. La red partirá de los transformadores, donde se situarán los cuadros de maniobra, hasta todos los viales previstos. La red se compone de cuadro general, canalizaciones subterráneas y báculos. En los planos de Alumbrado se recoge el trazado de la red y sus principales características.

El resto de características de la red, el nivel medio de iluminación, los factores de uniformidad y deslumbramiento estarán en función de lo indicado al respecto en el PGOU y de las particularidades de las zonas a iluminar.

Red de Telecomunicaciones.

Se proyecta una red urbana subterránea de tubos en vacío para el servicio de telecomunicaciones en los viales en los que sea necesario. Dicha red partirá de los puntos que indique la compañía telefónica y contará con las canalizaciones y registros necesarios para dar servicio a todas las parcelas.

Recogida de Basuras.

La recogida de basuras se producirá en contenedores con la diversificación adecuada, situados al efecto en la vía pública, en las zonas de aparcamientos y debidamente señalizados. Su descarga se efectuará mediante autocamiones.

Su gestión corresponde a los servicios municipales del Ayuntamiento.

4.2.- Unidad funcional.

Se considera que la ordenación propuesta en el presente Plan Especial resuelve de forma satisfactoria las necesidades planteadas por el PGOU. Así mismo, se estima que la delimitación proyectada constituye una Unidad Funcional completa, por estar así definida en el planeamiento, conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana y se cumple el requisito de éstas de redactar un único plan para dicho ámbito.

4.3.- Criterios para la Ubicación del 10% del Aprovechamiento.

De acuerdo con el artículo 72 del Reglamento de Gestión, la localización del aprovechamiento correspondiente a la Administración debe establecerse en el Proyecto de Reparcelación.

Ubaldo J. Rodríguez Cabezas
Arquitecto col. 2720 COAG





5.- ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

5.1.- Cuadro Resumen de Características del Plan.

Los siguientes cuadros informan de forma resumida del resultado de la ordenación propuesta y del cumplimiento de las reservas de suelo previstas en el PGOU.

SUPERFICIES.

Superficies privadas Parcelas propietarios	3.210,64 m ²
Superficies públicas Vario sin aprovechamiento	1.732,97 m ²
TOTAL SUPERFICIE BRUTA AR-5,01	4.943,61 m²

USOS PORMENORIZADOS.

Usos pormenorizados	Suelo	Coef. Uso
Residencial Plurifamiliar MC	1.613,96 m ²	1,00
TOTAL LUCRATIVO	1.613,96 m²	1,00

CESIONES.

Usos pormenorizados	PGOU		Plan
Espacios Libres	716,00 m ²		948,19 m ²
Vario Existente a Reurbanizar	1.395,00 m ²		1.518,79 m ²
Vario Nueva Creación	944,00 m ²		862,67 m ²
TOTAL CESION	3.055,00 m²		3.329,65 m²

Aprovechamiento Tipo: 0,830.

El aprovechamiento materializable se deduce de las condiciones de ordenación previstas en el PGOU para cada parcela.

APROVECHAMIENTOS.

Aprovechamientos	Aprov.	ASA 90%	Ayto. 10%
Aprovechamiento Materializable	5.077 UA	4.569 UA	508 UA
Aprovechamiento de Derecho	2.665 UA	2.399 UA	267 UA
Exceso de Aprovechamiento	2.412 UA	2.171 UA	241 UA

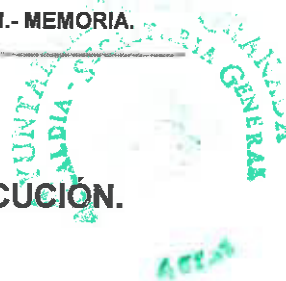
5.2.- Cuadro Resumen de las Características de las Manzanas.

Cuadro Resumen de las Parcelas Lucrativas.

PARCELAS LUCRATIVAS	SUPERFICIE m ²	EDIFICAB. m ² /m ²	SUP. CONST. m ² /m ²	USO	TIPOLOGIA	ALTURAS
A	1.013,76	resultante		RP	MC	6
B	600,20	resultante		RP	MC	4
TOTAL	1.613,96					

Cuadro Resumen de los Espacios Dotacionales Públicas

ESPACIOS PUBLICOS	SUPERFICIE m ²	SUP. CONST. m ² /m ²	EDIFICAB. m ² /m ²	USO	TIPOLOGIA	ALTURAS
1	779,31	-	-	EL	-	-
2	254,93	-	-	EL	-	-
TOTAL	1.034,24					



6.- ANEXO II. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y MODO DE EJECUCIÓN.

6.1.- Sistema de Actuación.

El sistema de actuación vigente para el desarrollo del Plan es el de COMPENSACION. De acuerdo con el artículo 129 de la LOUA, en el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador.

Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no

hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación.

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o, en su caso, unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el artículo 111 de la LOUA, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:

- a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.
- c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento.

6.2.- Modo de ejecución de la Urbanización.

A los efectos de la gestión urbanística del plan, se considera una Unidad de ejecución única, por lo tanto, la gestión comprenderá la totalidad del sector.

Se trata, en el ámbito de la Unidad delimitada, de proceder a la justa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística entre los propietarios comprendidos en la misma, a la regulación de sus fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, así como situar sobre parcelas determinadas y en zonas adecuadas las dotaciones previstas en el plan.



Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación, distribuyéndose entre ellos en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

Una vez aprobado el presente Plan se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización. De acuerdo con el artículo 98 de la LOUA, los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas y previstas por los instrumentos de planeamiento.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización que contemplará la totalidad de las obras que se derivan de las determinaciones del Plan. La ejecución de tales obras podrá realizarse por fases, siempre que estas estén constituidas por entidades operativas.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes a la Unidad, serán entregadas al Ayuntamiento, por fases o en su totalidad, correspondiendo la conservación de las mismas al Ayuntamiento.

Los medios económicos para la ejecución de las obras de urbanización quedan garantizados con el valor de los terrenos incluidos en la Unidad.

7.- ANEXO III. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/92.

Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
(Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996.
BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA nº 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA nº 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA nº 70 de 23 de Julio de 1992)



**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE
LA NORMA**

Título:	PLAN ESPECIAL AR 5.01
Ubicación:	GRANADA
Encargante:	EDIFAL SUR S.L.
Técnicos/as:	UBALDO J. RODRIGUEZ CABEZAS



ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

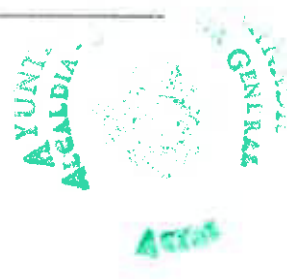
	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	- Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	X
	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %.	X
	(tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	X
	- Pendiente transversal ≤ 2 %.	X
	- Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	X
	PAVIMENTOS:	
	- Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	X
	- Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	X
	- Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	X
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %.	X
	(tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	X
	- Pendiente transversal ≤ 2 %.	X
VADO PARA PASO PEATONES	- Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	X
	- Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %.	X
	- Anchura $\geq 1,80$ mts.	X
	- Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	X
PASOS DE PEATONES	- Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. (No en zonas exteriores de viviendas).	X
	- Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts.	X
	Largo $\geq 1,20$ mts.	X
	- Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	X
ESCALERAS	- Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	X
	- Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	X
	- Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	X
	- Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.	X
	- Tramos ≤ 16 peldaños.	X
	- No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	X
	- Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	X
	- Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	X
	- Huellas con material antideslizante.	X
	- Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	X

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

2.ª Mobiliario Urbano

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

8.- ANEXO IV. RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA.



**SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

Expte. número: 17.056/08

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA 5.01 BODEGAS DEL PGOU DE GRANADA

Con fecha 16 de febrero de 2007 se ha aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el Plan Especial de referencia, conándose primero la información pública durante un mes con la publicación en el BOP número 74 de 16 de abril de 2007 y en el periódico Ideal de fecha 20 de marzo de 2007.

Desde el plazo establecido se han presentado las siguientes alegaciones dentro del plazo establecido para ello:

- Alegación 1: Por don Rafael Estepa Peregrina, en representación de los hermanos don José María y don Manuel Fernández Martínez, acreditada por escritura pública, como propietarios del Área de Reforma 5.04, en fecha 27 de abril de 2007 se ha presentado escrito en el cual manifiesta:
 - La pertenencia en los expedientes referidos a las Áreas de Reforma 5.01 y 5.04 del PGOU.
 - La existencia de copia del expediente administrativo que nos ocupa.
 - La protesta por no haber sido notificado en este expediente como propietario de suelo incluido en el ámbito del Área de Reforma 5.04 "Asturias" del PGOU.
- Alegación 2: Por don Manuel Marshal Milán, en representación de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.U., en fecha 10 de mayo de 2007 se ha presentado escrito en donde se exponen la siguiente alegación: en el ámbito del Plan Especial de Bodegas se encuentra integrado un Transformador de la Entidad que representa, y por tanto, se ofrece la colaboración para su reforma y reubicación previa comunicación de su nueva situación, advirtiéndole que corren a cargo de los propietarios afectados a del Ayuntamiento de Granada todos los gastos derivados del traslado.
- Alegación 3: Por doña Carmen Pórez Núñez, en representación de ENUVYSSA, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A., en fecha 18 de mayo de 2007, se ha presentado escrito en el que alega el hecho de que parte de la calle Asturias y el transformador ubicado en ella referido en el apartado anterior, con parcela catastral 7024701, se incluyó en el ámbito del Plan Especial del Área de Transformación y Mejora ATM-2 "Santa Adela", el cual se encuentra aprobado definitivamente y en fase de ejecución, y por tanto, se debe excluir de la delimitación del Plan Especial del Área de Reforma 5.01 "Bodegas", con el fin de que no se integre simultáneamente en dos ámbitos diferenciados.
- Alegación 4: Por Rafael Estepa Peregrina, en representación de los hermanos don José María y don Manuel Fernández Martínez, en fecha 18 de mayo de 2007, como propietarios del Área de Reforma 5.04, se ha presentado escrito en el cual manifiestan las siguientes alegaciones:
 - No haber tenido acceso al expediente en la forma indicada dentro del plazo establecido para ello.

Granada, 17 de Mayo de 2007

- Se pone de manifiesto la validez de lo actuado por no haber tenido acceso al expediente haciendo la condición de afectados directos los demandantes. Se solicita se resuelva el expediente lo ya actuado y la impugnación sin los demandantes respecto de la actuación conjunta en relación con las Áreas de Reforma 5.01 y 5.04, en donde se plantea la condición de suelo urbano consolidado de los terrenos de su propiedad, según los límites descritos en el Decreto Ordenanza 70/2004 seguido en el Juzgado de lo Contencioso número 2.
- Por último, y consecuencia de lo anterior, se solicita se omita la referencia al Área de Reforma 5.04 del Plan Especial del Área de Reforma 5.01, o bien se realice la indemnización correspondiente a los propietarios tanto por el aprovechamiento como por la actividad que se desarrolla en su finca.

Dichas alegaciones han sido remitidas al equipo redactor en fecha 13 de junio de 2006, con el fin de que informe al respecto.

Con fecha 5 de julio de 2007 se ha recibido informe del Sr. Ubaldo J. Rodríguez Cebalder como redactor del Plan Especial en relación con las alegaciones formuladas, en el que se indica lo siguiente:

- Alegación 1: El alegante solicita eliminar que la actuación conjunta de Áreas de Reforma 5.01 y 5.04 del PGOU se considere consolidada y se incluya el procedimiento que se desarrollará en dichos ámbitos, en beneficio de los intereses del público, así como su propia su consolidación.
- Alegación 2: Se propone eliminar en parte la situación presentada en cuanto a la repercusión de los gastos derivados de urbanización, sin perjuicio de lo que se resuelva en relación con la alegación formulada por EMUYSSA.
- Alegación 3: Se propone eliminar la alegación presentada por EMUYSSA, de forma que se debería modificar el ámbito del Área de Reforma 5.01 excluyendo la parcela correspondiente a la calle Asturias y al transformador en uso edificado, ya que se ha incluido dentro del ámbito del Plan Especial de Santa Adela.

En relación con todo lo expuesto, y considerando las alegaciones presentadas dentro del plazo establecido para ello, se informa lo que sigue:

- Alegación 1: El alegante manifiesta su protesta por no haber sido notificado como propietario del Área de Reforma 5.04 en el procedimiento de tramitación del Plan Especial de reforma, que en este caso, tiene por objeto establecer la ordenación urbanística del ámbito a desarrollar, definiendo las parcelas urbanas y las acciones, su edificabilidad, uso y tipología, sin entrar a considerar cuáles son los derechos y deberes de los propietarios afectados por la ejecución del área de reforma. En todo caso, se inclina al respecto, que el hecho de haberse presentado en el expediente inicia el conocimiento del procedimiento y por tanto, se considera notificado en cuanto al trámite seguido hasta la fecha.
- Se deja constancia de que le ha sido facilitada la copia del expediente solicitado, cuando que no se ha impedido el acceso del alegante al expediente.
- Alegación 2 y 3: El transformador al que hace referencia como ENDESA como EMUYSSA, en sus respectivas alegaciones, se encuentra situado en la vía pública, concretamente en la calle Asturias, dicha superficie, tal y como ha indicado el equipo municipal, se integró dentro del Plan Especial de Área de Transformación y Mejora ATM-2 de Santa Adela, aprobado definitivamente por Acuerdo Pleno de 21 de diciembre de 2004,

YUR
ALCALDEGENERAL
ACTA

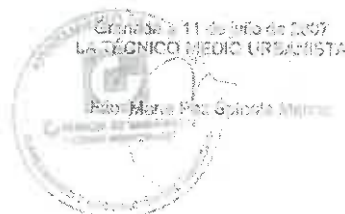
y en fase de ejecución, procedimiento que ha sido notificado a EMHDSR. Esto implica que debe existir el Área de Reforma 5.01 de Doñana, para evitar duplicar el sistema previsto para su obtención, y por tanto, se deberá modificar el Plan Especial cumpliendo el ámbito de actuación. Otra cuestión es que la demanda generada por la edificabilidad prevista en la unidad de ejecución requiere de la implantación de un transformador, que se deberá prever dentro del ámbito.

✓ Alegación 4: en consecuencia y la serie de acciones alegadas se indica lo que sigue:

- En cuanto a no haber podido acceder al expediente, a este respecto, se indica que el expediente se ha materializado en las dependencias del Servicio de Mantenimiento a disposición para su consulta de toda persona interesada en el procedimiento, por lo que se entiende que el acceso al expediente no se ha impedido en ningún momento. Como se ha indicado en cumplimiento a la Alegación número 1, el texto de licencia presentado en el expediente implica el condicionamiento de la misma, a los efectos de entender que el subterráneo ha sido autorizado, por lo tanto no procede la retirada del proceso sancionador.
- El procedimiento según el el alegado en el Concepto Sanción 2, no implica la limitación del desarrollo urbanístico de las Áreas de Reforma 5.01 y 5.04 determinadas por el PGOU 2000, lo que Plan Especial que está dentro de la Unidad de Gestión en desarrollo del Área de Reforma 5.01 según el expediente 11.155.007. Siendo que no se produce la suspensión de dicho proceso.
- En relación con el Plan Especial en cuestión, se indica, como ya se ha recogido en representación a la alegación 1, que es un instrumento de planeamiento en el que se ha procedido a ordenar el uso del terreno, definiéndose todos los derechos, obligaciones para ello, acorde con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en que, con la conformidad de este documento, se han otorgado los derechos y beneficios, estableciendo los deberes y deberes de cumplimiento al respecto, función propia del proceso de ejecución, que se desarrollará a través del sistema de compensación previsto en el Plan Especial.

Por tanto, se desestimaron las alegaciones número 1 y 4 por las razones expuestas, mientras que en cuanto a las alegaciones 2 y 3 debidamente fundamentadas, se desestima la alegación número 2 en cuanto que ya no procede por extinción del ámbito el procedimiento sino en calle Alameda, estimándose con ello la alegación número 3.

En esta sesión, se indica que se deberá presentar un Modificado del Plan Especial en donde se ajuste el nuevo ámbito de actuación, sin que proceda la alteración del resto de los estándares.



Ubaldo J. Rodríguez Cabezas
Arquitecto col. 2720 COAG



II.- ORDENANZAS REGULADORAS.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION AREA DE REFORMA 5.01 (BODEGAS) DEL PGOU DE GRANADA

EDIFAL SUR S.L.

UBALDO J. RODRIGUEZ CABEZAS. Arquitecto.



1.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- Ámbito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del territorio definido en la documentación gráfica que se corresponde con el clasificado como Suelo Urbano en Reforma, AR-5.01, del PGOU de Granada.

1.2.- Vigencia.

Estas ordenanzas reguladoras entran en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Especial, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. No obstante, su vigencia puede quedar interrumpida por la aprobación de alguna modificación del planeamiento de rango superior.

1.3.- Documentación e Interpretación.

El alcance normativo del presente Plan Especial está comprendido en los documentos que se citan a continuación y que a dicho efecto integran.

La Memoria es el documento donde se recogen las condiciones de análisis urbanístico de carácter informativo, los contenidos de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por la Ley. Debe justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta. Tiene carácter interpretativo en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

Las Normas Urbanísticas, que contienen las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

El Plan de etapas determinará, si el Plan Especial contiene la delimitación de polígonos, el orden temporal y territorial de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones. Tiene carácter preceptivo.

El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica aproximada de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. Sus determinaciones son orientativas y el volumen total de la inversión previsto se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Los Planos de Información expresan de forma gráfica las características actuales, físicas y urbanísticas del sector sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión. Tienen carácter descriptivo de la situación de partida.

Los Planos de Ordenación recogen, sobre la misma base cartográfica, las determinaciones proyectadas para el desarrollo del sector. Tienen carácter preceptivo.

En caso de discordancia entre el texto y la documentación gráfica se prestará preeminencia al texto sobre el dibujo. En caso de divergencia entre documentos escritos se dará primacía a las Ordenanzas Reguladoras. En el caso diferentes criterios entre documentación gráfica, tendrá primacía el de mayor escala sobre el menor.

En todo caso, corresponde al Ayuntamiento la correcta interpretación de los documentos incluidos en el Plan Especial y la resolución de las dudas o discrepancias mediante las aclaraciones oportunas.



2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

2.1.- Instrumentos complementarios de ordenación.

La ejecución de las previsiones del plan parcial habrá de producirse necesariamente mediante el desarrollo del sistema de actuación previsto. Aunque el presente plan contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para el directo desarrollo de urbanización y edificación, se podrán redactar Estudios de Detalle o Parcelaciones en las circunstancias que se determinan más adelante.

2.1.1.- Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle limitarán su alcance a lo previsto en el artículo 15 de la LOUA y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Parcial, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El ámbito de los Estudios de Detalle será el adecuado a sus objetivos, entendiéndose en principio que deberá afectar a manzanas completas. En cualquier caso, se someterá al criterio municipal.

A través de un Estudio de Detalle podrán proponerse soluciones de tipologías alternativas siempre sobre manzanas completas y sin superar

las condiciones de aprovechamiento establecidas en el plan parcial relativas a edificabilidad y altura de manzana.

Por medio de un Estudio de Detalle podrán proponerse ordenaciones de volúmenes con retranqueos de la edificación respecto a la alineación oficial, debiendo referirse a manzanas completas.

2.1.2.- Parcelaciones y Reparcelaciones.

La primera parcelación de referencia para el desarrollo del presente plan será la establecida en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Podrá alterarse la parcelación resultante mediante la tramitación de un proyecto de parcelación cuyo ámbito será el de manzanas completas.

En todo caso, las modificaciones del parcelario previsto deberán resolver las incidencias que se produzcan en relación con las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos.

Las parcelaciones y reparcelaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 66 y siguientes de la LOUA y en artículo 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.1.3.- Gestión Urbanística.

A efectos de gestión urbanística del Plan Especial, la totalidad del ámbito del sector AR-5.01 constituye la Unidad de Ejecución.

El sistema de gestión es el de COMPENSACION.

EL proyecto de Reparcelación establecerá los coeficientes de uso y tipología establecidos en el PGOU, así como los coeficientes correctores que el Ayuntamiento justificadamente estime convenientes para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Se entenderá concluida la gestión del suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente. Dicho acuerdo producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente plan y expresados a continuación, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

2.1.4.- Cesiones Obligatorias.

De acuerdo con las determinaciones del plan Especial en función de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, se consideran de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento las parcelas destinadas a reservas dotacionales. Se concretan por tanto en este caso, las cesiones de terrenos destinados por el plan a viales y espacios libres.

Usos pormenorizados	PGOU	Plan
Espacios Libres	716,00 m ²	948,19 m ²
Viario Existente a Reurbanizar	1.395,00 m ²	1.518,79 m ²
Viario Nueva Creación	944,00 m ²	862,67 m ²
TOTAL CESION	3.055,00 m²	3.329,65 m²

Cuadro Resumen de los Espacios Dotacionales Públicas

ESPACIOS PUBLICOS	SUPERFICIE m ²	SUP. CONST. m ² /m ²	EDIFICAB. m ² /m ²	USO	TIPOLOGIA	ALTURAS
1	779,31	-	-	EL	-	-
2	254,93	-	-	EL	-	-
TOTAL	1.034,24					

Se procederá a la cesión al Ayuntamiento de suelo apto para materializar el 10% del aprovechamiento medio del sector en los términos y localización que resulte del proyecto de reparcelación de acuerdo con los criterios expresados en la memoria o su equivalente en metálico, según el artículo 55 de la LOUA.

2.1.5.- Instrumentos de Ejecución.

La ejecución de las previsiones del plan se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

2.1.5.1.- Proyectos de Urbanización.

Con objeto de definir y ejecutar las obras de urbanización será necesaria, y previo a la edificación, la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización que tendrá en cuenta las determinaciones en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en el presente.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. También podrán proponerse, justificadamente, soluciones técnicas alternativas.

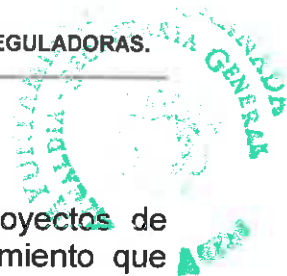
Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

El proyecto de urbanización será sometido a informe consultivo de las compañías concesionarias de los diferentes servicios, debiendo constar dicho informe para su aprobación.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En el caso de que fuese necesario realizar obras de conexión, ampliación o refuerzo de los sistemas generales exteriores, serán ejecutados por las compañías concesionarias, sin perjuicio de la obligación de costear las obras por los entes afectados de acuerdo con la legislación vigente.

El proyecto definirá el conjunto de características y materiales de las redes y servicios urbanos. Estos se ajustarán a las determinaciones de la Ordenanza del presente plan y, en su defecto, a la Ordenanza de Sistema Viario y Obras de Urbanización del PGOU.



De acuerdo con el artículo 99 de la LOUA, los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2.1.5.2.- Proyectos de Edificación.

La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél.

Con el objeto de definir y ejecutar las obras de edificación será necesaria la redacción de los correspondientes proyectos que se ajustarán a la normativa sectorial y específica en vigor y a las condiciones que se desprenden del presente plan.

Los proyectos de edificación deberán obtener licencia municipal antes del inicio de las obras por ellos definidas.

De acuerdo con el artículo 149 de la LOUA, la edificación de parcelas y solares requiere:

- El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2.1.5.3.- Ejecución Material.

En el sistema de Compensación la ejecución de las obras corresponde a los propietarios del suelo.

El sistema de actuación vigente para el desarrollo del Plan es el de COMPENSACION. De acuerdo con el artículo 129 de la LOUA, en el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para la ejecución de las obras de urbanización podrán establecerse varias fases en función de las demandas de suelo. En todo caso, se realizarán las obras necesarias para dotar al sector de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad, formalizándose los acuerdos oportunos con las compañías concesionarias.

Se exigirá a la empresa contratista de las obras un plan de control de calidad de materiales, procedimientos y resultados.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, en su totalidad o por fases, la empresa contratista solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas de acuerdo con el artículo 154 de la LOUA. En el plazo de dos meses, si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, se adoptará acuerdo expreso de recepción para su uso público. En otro caso, se levantará acta de los defectos o carencias y se otorgará plazo para su subsanación.

Se establecerá plazo de garantía de un año desde la recepción. Durante ese plazo la empresa contratista será responsable de subsanar los defectos que pudieran aparecer imputables a la ejecución de las obras.



3.- NORMAS GENERALES DE USOS.

El PGOU de Granada establece para los terrenos incluidos en el ámbito del plan del sector AR-5.01 el Uso Global RESIDENCIAL. Además determinan que el uso pormenorizado será el de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA o cualquiera de los incluidos en el Uso Global Residencial que resulten compatibles en las condiciones e intensidades que establezca razonadamente el planeamiento parcial, con referencia al cuadro de compatibilidad de usos, con el mantenimiento del uso dominante residencial.

3.1.- Usos permitidos.

En el ámbito del plan parcial, en función de la asignación pormenorizada de usos a cada manzana establecida en los planos de ordenación, podrán implantarse en cada caso los incluidos en alguno de los grupos que se relacionan.

3.1.1.- Uso Global Residencial.

El uso global residencial corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

Se consideran incluidos en el uso Residencial cualquiera de sus usos pormenorizados que se definen en la Ordenanza de Usos del PGOU. A efectos del presente plan se definen los distintos usos residenciales de acuerdo con las siguientes condiciones, siendo de aplicación en lo no previsto las determinaciones de las Ordenanzas del PGOU.

Uso Pormenorizado Residencial Plurifamiliar. (RP).

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

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, el uso *En régimen de promoción libre* corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.



3.1.2.- Uso Espacios Libres.

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

3.2.- Régimen de usos.

El régimen de usos será el que se desprende de las presentes Ordenanzas y, en su defecto, de las Ordenanzas del PGOU de Granada. Se consideran usos compatibles y, en su caso, prohibidos, los que resulten de la ordenanza de usos y condiciones de compatibilidad del PGOU. Además, se establecen las siguientes compatibilidades:

- Podrán tramitarse cambios del uso pormenorizado mediante el correspondiente Expediente de Transformación de Uso, de acuerdo con las previsiones y cuadro de compatibilidades del PGOU. La transformación del uso pormenorizado no podrá representar aumento de los aprovechamientos previstos.

3.3.- Coeficientes de Ponderación.

El cálculo del aprovechamiento tipo del sector se realizará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluyendo el dotacional privado, del uso y tipología característicos por su superficie total.

El presente plan establece las siguientes Referencias de Aprovechamiento:

Uso Global:	Residencial.
Uso Pormenorizado:	Residencial Plurifamiliar (RP).
Tipología:	Manzana Cerrada (MC).

COEFICIENTE DE USO

Residencial Plurifamiliar	1,00
---------------------------	------

4.- NORMAS DE URBANIZACION.

4.1.- Condiciones generales.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del plan. Con carácter general, las obras incluidas en los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el PGOU respecto a condiciones técnicas de urbanización.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados viarios definidos en el plan. Sin embargo, el proyecto de urbanización podrá contemplar justificadamente ajustes de la sección transversal en las vías sin alterar su funcionalidad.

De la misma forma, el proyecto de urbanización desarrollará los esquemas de redes de servicios y podrá adecuar sus trazados y mecanismos en función de las exigencias de cálculo, de las soluciones técnicas o constructivas y de las indicaciones de las empresas concesionarias.

Deberán contemplarse acometidas a los distintos servicios que cumplan las condiciones de las empresas concesionarias para todas las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, y en su caso, de las previsiones edificatorias de las manzanas si estuvieran definidas.

La ordenación interior de los Espacios Libres será completada en el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

4.2.- Red Viaria.

Las características de la red viaria en cuanto a trazado en planta y perfil, anchuras totales de vías, Acerados y calzadas de circulación se ajustarán en lo fundamental a lo establecido gráficamente en los planos de ordenación. Los anchos expresados tendrán la condición de obligatorios.

Las rasantes finales del sistema viario serán concretadas en el proyecto de urbanización en desarrollo de las previsiones contenidas en los planos del presente plan y en función de la mejor solución en cada caso, teniendo especial atención a la evacuación de aguas pluviales.

Las calzadas de tráfico rodado se pavimentarán con firmes de aglomerados asfálticos. El dimensionado estructural del pavimento de la calzada se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de

Carreteras y el Pliego PG-3 y lo previsto en la correspondiente ordenanza del PGOU.

La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales constituyendo la intersección de la calzada con las aceras o bandas de aparcamiento una línea de agua compuesta por una doble línea de adoquín de piedra, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

El pavimento de las aceras estará constituido por sub-base de zahorra, base de hormigón y solería de baldosas de piedra natural o hidráulicas. Se resolverán con bordillos enrasados los encuentros con las zonas ajardinadas y alcorques. Los encintados de las aceras estarán constituidos por bordillos de granito o piedra de Sierra Elvira de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud. En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

Las bandas de aparcamientos podrán pavimentarse con sub-base de zahorra y solera de hormigón con tratamiento de acabado superficial al árido silíceo.

El arbolado en las aceras se dispondrá sobre alcorques de con bordillo enrasado.

Se incluirá la definición y colocación de mobiliario urbano y la señalización horizontal y vertical necesaria para la organización del tráfico.

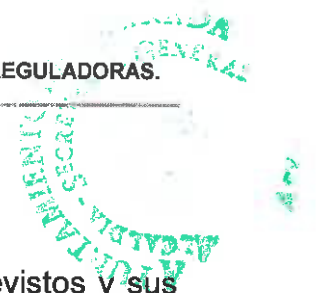
El diseño y la ejecución de la urbanización se adecuarán expresamente a la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas.

Se terminarán con tratamiento de fachada las medianeras que pudieran quedar vistas por demoliciones de edificios o apertura de nuevos viales.

4.3.- Espacios Libres.

La urbanización deberá contemplar los espacios libres y zonas verdes resolviendo la plantación de vegetación adecuada, el sistema de riego y la evacuación, el alumbrado público y la instalación del mobiliario urbano, todo ello de acuerdo a las determinaciones del PGOU.

4.4.- Abastecimiento de agua.



La red de distribución se ajustará a los esquemas previstos y sus características técnicas y constructivas cumplirán la normativa vigente.

Salvo soluciones técnicamente justificadas, las tuberías serán homologadas, de fundición y capaces de soportar una presión de 10 atm. La red de riego será de polietileno.

Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.

En parques, jardines y espacios libres las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m³ por Ha.

El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

El dimensionado de las redes será tal que la velocidad se sitúe entre 0,5 y 1,5 m/s y en el punto más desfavorable la presión se encontrará entre 3 y 5 atm.

En el diseño, cálculo y construcción de la red se observarán las determinaciones que se deriven de la normativa vigente, procurándose el diseño de redes en malla o con la posibilidad de contar con anillos que permitan mantener el suministro, independizando parte de la red mediante una adecuada previsión de válvulas de compuerta de fundición y de desagüe con cierre elástico, eje y juntas autoportantes de acero inoxidable, unidas con bridas a la tubería de fundición, en arquetas registrables.

Se instalarán ventosas en los puntos altos que cumplan las condiciones técnicas requeridas por la empresa concesionaria.

En vías públicas, parques y jardines, las redes contarán con bocas de riego-incendio cada 50 m homologadas por el Ayuntamiento y se proyectarán sistemas de riego automático en jardines.

Los hidrantes contraincendios se conectarán a la red mediante conducto independiente y serán de tipo homologado por el Ayuntamiento. La distancia máxima entre los hidrantes será de 200 m y su diámetro mínimo de 80 mm, teniendo en cuenta la aplicación de la NBE CPI-96.

Se instalarán acometidas con collarines de fundición o piezas en T con bridas y llaves de paso dispuestas en la vía pública, en arquetas

registrables de 30 cm con marco y tapa de fundición de modelo municipal. Tendrán un diámetro mínimo de 20 mm, siendo de polietileno reticulado hasta un diámetro de 80 mm, a partir del cual se empleará fundición.

Se resolverán los problemas de anclaje y dilatación de las redes, así como los puntos de vaciado que se justifiquen.

Las tuberías se dispondrán envueltas con 10cm de arena en zanjas rellenas con zahorra compactada. La profundidad mínima de la cara superior de la tubería no será menor de un metro de la rasante de la calzada y de 60 cm bajo aceras y zonas verdes.

Se dispondrán arquetas de registro en todos los elementos manipulables de la red con tapa y cerco de fundición.

Las restantes características de los elementos de la red así como su montaje e instalación se ajustarán a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas a Poblaciones, las ordenanzas correspondientes del PGOU y las determinaciones de la empresa suministradora.

4.5.- Saneamiento.

Para la red de saneamiento se contempla un sistema unitario.

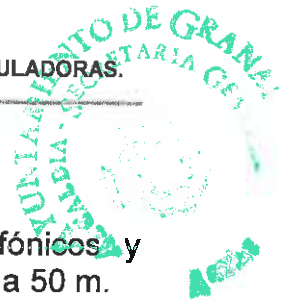
La red de evacuación estará prevista para soportar un caudal equivalente al de la red de suministro y un caudal de aguas pluviales de al menos 50 l/s/ha, debiendo justificarse ambos extremos en el cálculo.

El trazado de la red será subterráneo y se realizará a través de la vía pública.

Los conductos serán de hormigón de enchufe y campana con junta elástica o de PVC, homologados en cualquier caso. La profundidad mínima de la cara superior de la tubería no será menor de un metro de la rasante del terreno o calzada, salvo bajo aceras y espacios libres que podrá ser de 60 cm. Se situarán a más de 50 cm de distancia en horizontal y a más de 30 cm en vertical bajo la red de agua.

Se dispondrán pozos de registro de hormigón cada 40 m, en los cruces de las calles, puntos de encuentro de alcantarillas y acometidas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los ramales.

Los marcos y tapas serán de fundición, de modelo municipal de acuerdo con la empresa concesionaria.



Se colocarán imbornales con rejilla de fundición, sifónicos y registrables, en los puntos bajos y en las alineaciones rectas cada 50 m.

Se instalarán acometidas de PVC y 200 mm de diámetro mínimo, pendiente no inferior al 3% y arqueta registrable de 30 cm en la acera, con marco y tapa de fundición.

4.6.- Energía eléctrica.

Las redes de distribución eléctrica se ejecutarán contando con las exigencias que se deriven de la normativa y reglamentos vigentes que fueren de aplicación en función de las exigencias del servicio y las normas particulares de las empresas suministradoras.

Las redes de distribución del sector serán siempre subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

Se contemplarán las redes subterráneas de PVC en alta y baja tensión así como el número y disposición de transformadores necesarios, justificado en función de la previsión de potencia y cálculos correspondientes de acuerdo con los niveles de electrificación establecidos en la reglamentación vigente.

Los centros de transformación deberán emplazarse integrados en la ordenación y en su caso en la edificación.

La red de baja dará cobertura a todas las parcelas previsibles con tensión de servicio de 380/220 V, resolviendo las acometidas mediante arquetas registrables.

La red de baja tensión discurrirá bajo el acerado con conductor de aluminio unipolar aislado para una tensión de 0,6/1 KV, con sección mínima de 50 mm² y formando circuitos de cuatro conductores.

Los conductores se alojarán en tubos de PVC de 140 mm de diámetro. Se dispondrán arquetas en los cambios de dirección y cruces con separación máxima de 40 m.

Las cajas generales de protección se emplazarán en la línea de parcela alojadas en nichos de fábrica.

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de Verificaciones

Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y Normas particulares de la compañía suministradora.

4.7.- Alumbrado Público.

La red de Alumbrado Público se calculará para un nivel mínimo de iluminación de 20 lux en las vías públicas y 15 lux en los espacios libres. Los factores de uniformidad, deslumbramiento y mantenimiento se ajustarán a lo previsto en las ordenanzas del PGOU.

La instalación estará prevista para bajo consumo y doble nivel de potencia de iluminación.

Las canalizaciones de alumbrado público serán subterráneas, dobles en cruces de calzada. La profundidad de la canalización será de 50 cm en aceras y 80 cm en calzadas y la sección mínima de los tubos será de 110 mm de PVC. Las arquetas serán de 40 cm de diámetro con cerco y tapa de acero de modelo municipal.

Las conexiones a tierra serán equipotenciales, dispuestas en todas las masas metálicas con picas y conductor de cobre de 16 mm² electrosoldadas. La resistencia de las tierras será inferior a 10 Ohmios.

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado para una tensión de 0,6/1 KV con una sección mínima de 6 mm² alojados en tubo de PVC de 90 mm de diámetro y discurrirán bajo las aceras.

Las redes de alumbrado contarán con cuadro de mando compuesto por los siguientes elementos:

- Módulo de contadores de activa y reactiva.
- Fusibles de protección y contador.
- Equipo de discriminación horaria.
- Célula fotoeléctrica o mecanismo alternativo.
- Interruptores magnetotérmico y diferencial.

Los báculos o farolas, lámparas y demás componentes del equipo lumínico deberán estar perfectamente definidos en los proyectos para ser aprobados por el Ayuntamiento. Los báculos llevarán el equipo auxiliar incorporado y contendrán equipo reductor de consumo.

Las restantes características de la red de alumbrado se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

4.8.- Telecomunicaciones.

Las redes se proyectarán con las exigencias que se deriven de la normativa y reglamentos vigentes que fueren de aplicación en función de las exigencias del servicio.

Las redes de distribución serán siempre subterráneas y discurrirán por espacios públicos de acuerdo con la normativa urbanística.

4.9.- Recogida de basuras.

La recogida de basuras se producirá en contenedores con la diversificación adecuada, situados al efecto en la vía pública, en las zonas de aparcamientos y debidamente señalizados. Su descarga se efectuará mediante autocamiones.

Su gestión corresponde a los servicios municipales del Ayuntamiento.

5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

5.1.- Parcelación.

La parcelación inicial de referencia para el desarrollo del presente plan será la resultante del proyecto de reparcelación. Las alteraciones posteriores al parcelario se producirán de acuerdo con los contenidos y procedimientos establecidos en este plan y en el PGOU.

Se considera parcela mínima edificable aquella que cumple las condiciones mínimas, geométricas y de superficie, establecidas en cada caso para poder edificar.

La condición de parcela mínima no supone limitación al número de viviendas de tal forma que podrán autorizarse edificaciones tramitadas mediante proyecto único y con ejecución coordinada de obras.

5.2.- Alineaciones.

La alineación oficial es la delimitación de las parcelas en relación a las vías o a los espacios no edificados. Su determinación se desprende de los planos de ordenación.

La alineación exterior es la alineación de la edificación respecto de las vías públicas o espacios no edificados. En general podrá coincidir con la alineación oficial.

La alineación interior es la alineación de la edificación respecto a espacios interiores de manzana o de parcela, que será definida en los proyectos edificatorios.

Podrán autorizarse retranqueos de la alineación exterior de las edificaciones sobre las alineaciones oficiales mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Las edificaciones podrán separarse de los linderos con otras parcelas un mínimo de 3 m siempre que no se creen medianerías vistas a los espacios públicos y se traten convenientemente las medianerías con otras parcelas, en los casos que se desprenda de la ordenación aprobada y en los patios de parcela.

5.3.- Ocupación de parcela.

Es el porcentaje máximo de parcela edificable que pueda ser ocupado en cada caso por la edificación.

5.4.- Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad expresa la superficie construida máxima asignada a una parcela respecto de su superficie de suelo.

A efectos de justificación del cálculo de edificabilidad se aplicarán los criterios establecidos en la correspondiente sección del PGOU.

5.5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura de la edificación no podrá superar el número de plantas que para cada manzana se establece en los planos de ordenación, ni la altura en metros que resulte de aplicar la limitación de altura establecida en el PGOU en función del número de plantas.

La altura libre interior de las plantas de edificación será como mínimo de 2,60 m en usos residenciales y comerciales y de 2,20 en otros usos.

Por encima de la altura máxima solo podrán elevarse torreones de escalera y otras construcciones al servicio de las instalaciones del edificio según las determinaciones establecidas en el PGOU.

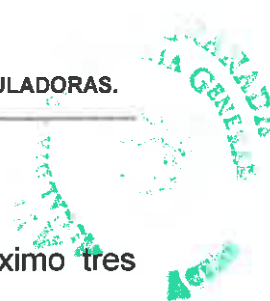
5.6.- Patios.

Los patios de parcela serán las superficies no ocupadas por la edificación en el interior de las parcelas.

Su altura será la existente entre el suelo del local más bajo con posibilidad de abrir huecos al patio y la cara superior del cerramiento más alto de cualquiera de sus lados.

Deberá poder inscribirse en todo el desarrollo vertical de los patios un círculo con diámetro mínimo de 4,00 m y mayor que un tercio de su altura. La distancia libre entre luces rectas será como mínimo de 4,00 m.

En los patios abiertos la embocadura deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio, con una dimensión mínima de seis metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio



abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

En cualquier caso, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el PGOU sobre los patios.

5.7.- Vuelos.

Se permiten los cuerpos salientes, en las condiciones establecidas en el PGOU, si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

- Calles de ancho igual o mayor a 20 metros 1,00 m
- Calles de ancho igual o mayor a 10 metros 0,70 m
- Calles de ancho inferior a 10 metros 0,40 m

Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

5.8.- Plazas de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, situadas en el interior de la parcela y dispuestas en sótanos o plantas bajas de los edificios, cumpliendo en conjunto la normativa de aplicación en cada caso.



6.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.

6.1.- Residencial Plurifamiliar.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Las determinaciones previstas en el PGOU serán las siguientes:

Parcela mínima:	120 m ² .
Frente mínimo:	6 m.
Ocupación planta baja:	100% si no se destina a vivienda.
Ocupación resto:	80%.
Altura máxima:	4 plantas; 14,50 m. 6 plantas; 21,10 m.
Edificabilidad máxima:	4 plantas; 3,20 m ² /m ² . 6 plantas; 4,40 m ² /m ² .

A continuación se describen las características particulares de cada parcela edificable propuestas por el presente plan.

Las condiciones de ordenación proyectadas serán de carácter vinculante y obligatorio con el objeto de conseguir la integración de las futuras edificaciones en la trama urbana existente.

PARCELA A.

Se trata de un Suelo Urbano en Reforma con la calificación de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, con los siguientes parámetros:

Superficie Neta:	1.013,76 m ²
Edificabilidad:	Resultante de las condiciones de ordenación.
Alineaciones:	Las señaladas en el plano de ordenación, siendo obligatoria para todo el perímetro en planta baja y libre en el resto de las plantas.
Retranqueos:	-
Ocupación en planta:	71% en todas las plantas.
Ocupación bajo rasante:	100%, máximo cuatro sótanos.
Altura máxima:	6 plantas. 21,10 m.
Altura semisótano:	130 cm.
Vuelos:	Según PGOU.
Const. encima altura:	Según PGOU.
Aparcamientos:	Se contará con una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² .

Las condiciones de ordenación proyectadas serán de carácter vinculante y obligatorio con el objeto de conseguir la integración de las futuras edificaciones en la trama urbana existente.

**PARCELA B.**

Se trata de un Suelo Urbano en Reforma con la calificación de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, con los siguientes parámetros:

Superficie Neta:	600,20 m ²
Edificabilidad:	Resultante de las condiciones de ordenación.
Alineaciones:	Las señaladas en el plano de ordenación, siendo obligatoria para todo el perímetro en planta baja y libre en el resto de las plantas.
Retranqueos:	=
Ocupación en planta:	71% en todas las plantas.
Ocupación bajo rasante:	100% máximo cuatro sótanos.
Altura máxima:	4 plantas. 14,50 m.
Altura semisótano:	130 cm.
Vuelos:	Según PGOU.
Const. encima altura:	Según PGOU.
Aparcamientos:	Se contará con una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² .

Las condiciones de ordenación proyectadas serán de carácter vinculante y obligatorio con el objeto de conseguir la integración de las futuras edificaciones en la trama urbana existente.



6.2.- Equipamiento Espacios Libres.

Con carácter general no se permite la edificación en los espacios libres. Podrán autorizarse usos deportivos o recreativos al aire libre que no requieran edificación. Podrán realizarse instalaciones recreativas o culturales de carácter provisional.

Ubaldo J. Rodríguez Cabezas
Arquitecto col. 2720 COAG





III.- PLAN DE ETAPAS.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION AREA DE REFORMA 5.01 (BODEGAS) DEL PGOU DE GRANADA

EDIFAL SUR S.L.

UBALDO J. RODRIGUEZ CABEZAS. Arquitecto.



1.- OBJETO.

El Plan de Etapas, de acuerdo con el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, tiene como objeto ser la referencia en fases y plazos para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación. Deberá ser coherente en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezcan y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

En función de las características en cuanto a dimensiones, configuración y estructuración del presente Plan, se prevé su ejecución en polígono único y en consecuencia en una sola etapa.

El motivo de señalar una sola etapa para la urbanización de todo el sector se debe a que las obras más importantes a realizar en orden a poner en funcionamiento cualquier edificación nueva son obras comunes a todas las zonas edificables. Además, dado lo reducido de las dimensiones del perímetro delimitado, no se puede plantear de otra forma.

A efectos de su confección se ha estructurado la ejecución del Plan Especial en tres etapas fundamentales:

1. Gestión Urbanística.
2. Urbanización.
3. Edificación.

2.- GESTION URBANÍSTICA.

Constituye la primera etapa del desarrollo del Sector y consiste en el establecimiento del Sistema de Actuación, la redacción y aprobación del Plan Especial y la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación e inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.

A los efectos de tramitación del Plan se considera el Área de Reforma AR-5.01 como una Unidad de Ejecución. Una vez aprobado



definitivamente el plan podrán definirse en el proyecto de urbanización una o varias fases de acuerdo con el criterio municipal.

3.- URBANIZACIÓN.

Se incluyen en esta etapa la redacción y aprobación del proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

La realización de las obras de urbanización se producirá de acuerdo con las previsiones y ordenanzas del presente plan y deberán comprender todas las conexiones a las fuentes de alimentación, suministros o puntos de vertido de cada una de las redes de servicio en él establecidas.

El plazo previsto para la duración de la obras de urbanización es de 6 meses desde su inicio. No obstante, el proyecto de urbanización podrá fijar este plazo con mayor definición.

4.- EDIFICACION.

Una vez desarrolladas las etapas anteriores, quedará el suelo en condiciones de ser edificado conforme a la iniciativa de sus propietarios.

De acuerdo con el artículo 149 de la LOUA, la edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

De acuerdo con lo establecido para el régimen de suelo urbanizable en el artículo 54.3 de la LOUA, no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 55.1.

De acuerdo con el artículo 55.1 de la LOUA, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Ubaldo J. Rodríguez Cabezas
Arquitecto col. 2720 COAG





IV.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION AREA DE REFORMA 5.01 (BODEGAS) DEL PGOU DE GRANADA

EDIFAL SUR S.L.

UBALDO J. RODRIGUEZ CABEZAS. Arquitecto.

1.- OBJETO.

El presente estudio económico tiene por objeto determinar el valor total de los costes del acondicionamiento urbanístico del sector haciendo hipótesis realistas en base a mediciones ponderadas sobre las previsiones del plan en relación a las obras de urbanización e implantación de los servicios.

2.- SERVICIOS Y OBRAS DE REFERENCIA.

La evaluación de costos técnicos se refiere a la redacción de las siguientes figuras de planeamiento:

- Plan Especial.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

La evaluación de costos de urbanización comprende las siguientes obras y servicios:

Trabajos Previos.

- Demoliciones.

Tratamiento De Suelo.

- Explanaciones y rellenos.
- Pavimentaciones.
- Mobiliario y Jardinería.

Saneamiento.

- Red de alcantarillado.
- Bocas de riego.
- Hidrantes.
- Red de riego automático.

Abastecimiento de agua.

- Red de suministro.
- Bocas de riego.
- Hidrantes.
- Red de riego automático.

Energía Eléctrica.

- Red de Alta Tensión.
- Centros de transformación.
- Red de Baja Tensión.
- Red de Alumbrado público.



Telecomunicaciones.

- Red interior.

Tratamiento de medianerías.

3.- EVALUACION DE COSTOS.

3.1.- Criterios Generales.

El presupuesto que sigue se ha estimado de forma aproximada, considerando una serie de unidades globales como agrupación de otras elementales.

A las unidades previstas se le aplican unos módulos económicos derivados de la experiencia en este tipo de obras que incluyen la totalidad de las operaciones y obras complementarias para el completo desarrollo del sector.

Son, por tanto, valores aproximados de referencia que se concretarán en el proyecto de urbanización y se definirán por las variaciones del mercado y la competencia en los contratos.

4.- RESUMEN ECONOMICO.

El estudio económico de las obras de urbanización se resume en el siguiente cuadro que informa de la evaluación del coste de ejecución material desglosado en los capítulos previstos. A este coste se le añade el porcentaje de gastos generales y beneficio industrial para la empresa contratista.

Se ha estimado el costo de los honorarios profesionales de los proyectos técnicos y estudios necesarios de acuerdo con los valores orientativos de mercado.

Capítulo	Descripción	%	Valoración €
1	Demoliciones	7,00%	17.302,60
2	Movimiento de Tierras	3,00%	7.415,40
3	Saneamiento	8,00%	19.774,40
4	Abastecimiento de Agua	8,00%	19.774,40
5	Electrificación	15,00%	37.077,00
6	Alumbrado Público	8,00%	19.774,40
7	Telecomunicaciones	3,00%	7.415,40
8	Señalización	3,00%	7.415,40
9	Pavimentaciones	35,00%	86.513,00
10	Jardinerías y Mobiliario Urbano	6,00%	14.830,80
11	Tratamiento de Medianerías	2,50%	6.179,50
12	Seguridad y Salud	1,50%	3.707,70
TOTAL EJECUCION MATERIAL		100,00%	247.180,00
Gastos Generales y Beneficio Industrial		16,00%	39.548,80
PRESUPUESTO DE CONTRATA			286.728,80
H. Profesionales			19.774,40
TOTAL COSTE URBANIZACION			306.503,20
I.V.A.		16,00%	49.040,51
PRESUPUESTO GLOBAL			355.543,71

REPERCUSIONES FINALES

Antes de I.V.A.			
Coste total por m ² de suelo bruto	€/m ²		95,46
Coste total por m ² de techo lucrativo	€/m ²		60,37
Coste total por m ² de aprov. de derecho	€/m ²		127,76
Con I.V.A. Incluido			
Coste final por m ² de suelo bruto	€/m ²		110,74
Coste final por m ² de techo lucrativo	€/m ²		70,03
Coste final por m ² de aprov. de derecho	€/m ²		148,20

5.- OBLIGACIONES FINANCIERAS.

El sistema de actuación vigente para el desarrollo del Plan es el de COMPENSACION. De acuerdo con el artículo 129 de la LOUA, en el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

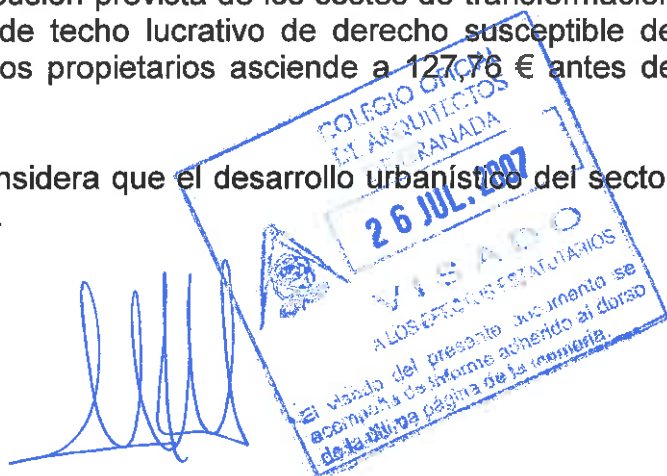
Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación, distribuyéndose entre ellos en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

6.- VIABILIDAD ECONOMICA.

De acuerdo con los resultados expresados en la evaluación de costes, la repercusión prevista de los costes de transformación sobre el metro cuadrado de techo lucrativo asciende a 60,37 € antes de IVA.

Teniendo en cuenta que esta unidad es excedentaria en aprovechamiento, la repercusión prevista de los costes de transformación sobre el metro cuadrado de techo lucrativo de derecho susceptible de apropiación por parte de los propietarios asciende a 127,76 € antes de IVA.

Por todo ello, se considera que el desarrollo urbanístico del sector es viable económicamente.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
26 JUL. 2007
VISADO
A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS
En virtud del presente documento se acompaña el informe adjunto al dorso de la última página de la memoria.

Ubaldo J. Rodríguez Cabezas
Arquitecto col. 2720 COAG



Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTIN Nº 3. TELÉFONO 958 80 62 66 FAX 958 20 91 75 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 06-06474
FASE DEL TRABAJO.: PLAN ESPECIAL / ÚNICO
OBRA.....: PLAN ESPECIAL
EMPLAZAMIENTO.....: AREA. AREA DE REFORMA 5.01 DEL P.G.O.U.
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: EDIFAL SUR S.L.
ARQUITECTO/S.....: 002720 RODRIGUEZ CABEZAS, UBALDO JOS

Nº REGISTRO.....: 07-0010936

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

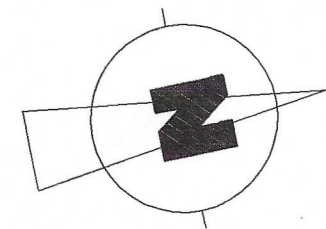
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

Observaciones

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

Granada, 26 de JULIO de 2007





Calle Asturias

Calle Asturias

Calle Pavia

Calle Santander

Calle Ingeniero Santa Cruz

LEYENDA ALTA TENSION

- LINEA ALTA TENSION EXISTENTE
- .- LINEA ALTA TENSION FUTURA
- CENTRO DE TRANSFORMACION

PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE
AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOTOR
EDIFAL SUR S.L.

PLANO
SERVICIOS EXISTENTES
-RED DE ENERGIA ELECTRICA-

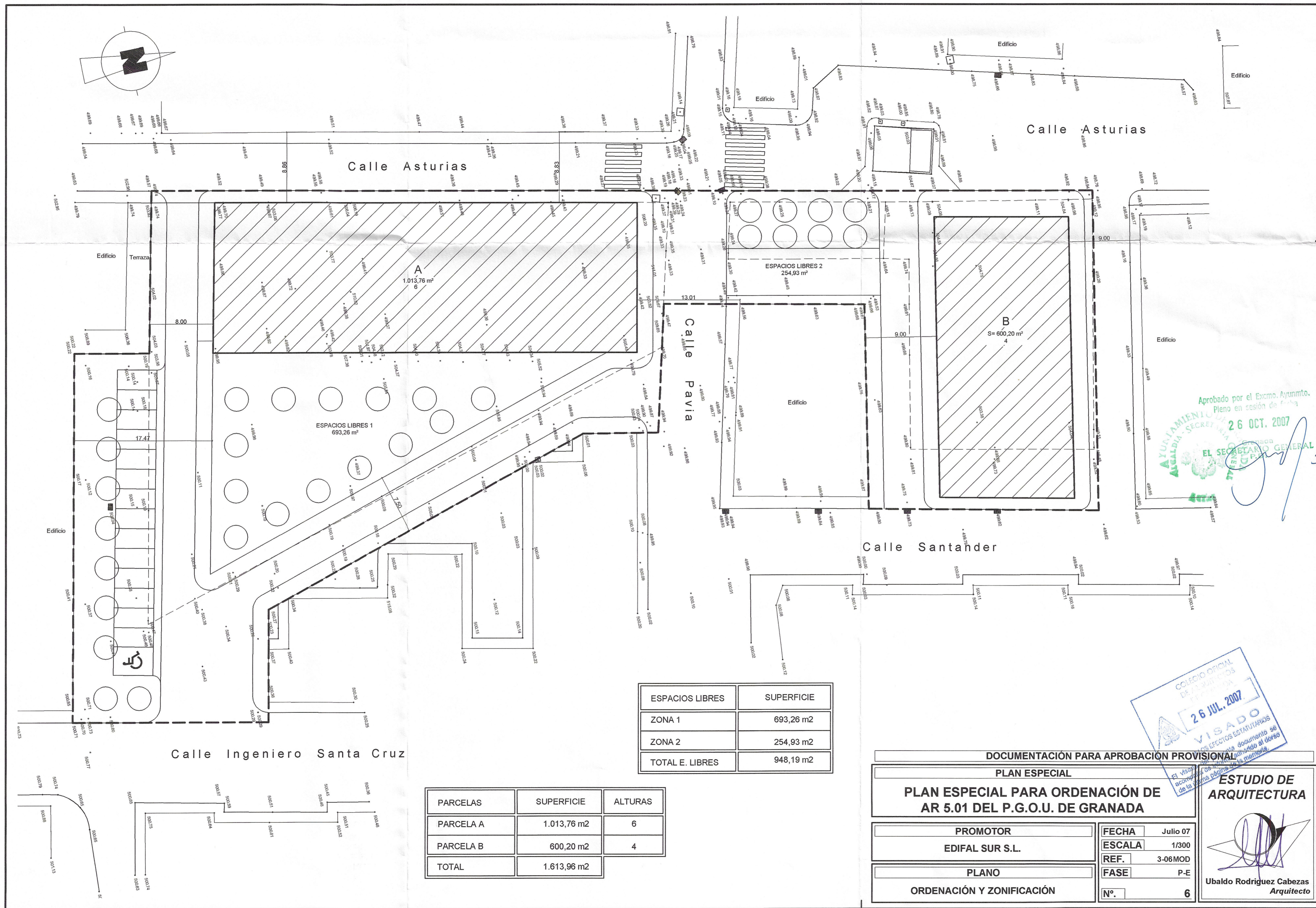
FECHA	Enero 07
ESCALA	1/300
REF.	3-06MOD
FASE	P-E
Nº.	11

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

Ubaldo Rodriguez Cabezas
Arquitecto

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
26 OCT. 2007

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
26 JUL. 2007
VISADO
ALOS EFECTOS ESTADISTICOS
El visado del presente documento se
realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley de
Arquitectura de la Memoria.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
Pleno en sesión de 26 OCT. 2007
EL SECRETARIO GENERAL

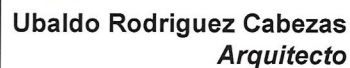
ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE
ZONA 1	693,26 m2
ZONA 2	254,93 m2
TOTAL E. LIBRES	948,19 m2

PARCELAS	SUPERFICIE	ALTURAS
PARCELA A	1.013,76 m2	6
PARCELA B	600,20 m2	4
TOTAL	1.613,96 m2	

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL	
PLAN ESPECIAL	
PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA	
PROMOTOR	EDIFAL SUR S.L.
PLANO	ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN
FECHA	Julio 07
ESCALA	1/300
REF.	3-06MOD
FASE	P-E
Nº.	6

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Ubaldo Rodríguez Cabezas Arquitecto



26 OCT. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

70241-02

70241-01

70230-01

70240

CALLE

SANTANDER

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
26 JUL. 2007

SANTACRUZ

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOTOR

EDIFAL SUR S.L.

PLANO

REFERENCIA CATASTRAL

FECHA	Julio 07
-------	----------

ESCALA 1/400

REF.	3-06MOD
------	---------

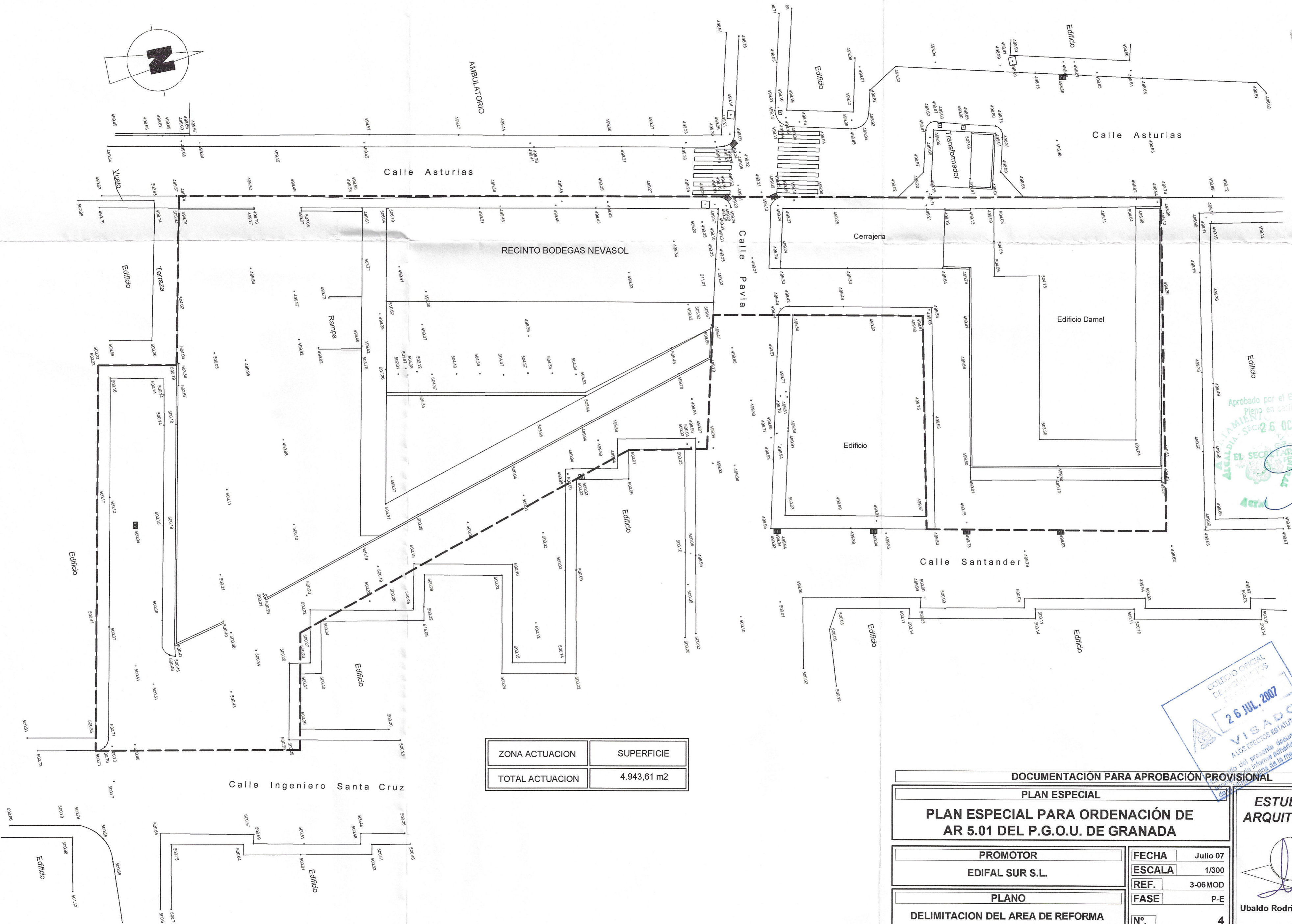
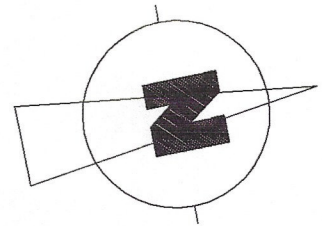
FASE	P-E
------	-----

Nº. 2

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Ubaldo Rodriguez Cabezas
Arquitecto

SUPEFICIE CATASTRAL		
MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
70241	01	749 m ²
70241	02	142 m ²
70230	01	2.318 m ²
TOTAL		3.209 m ²



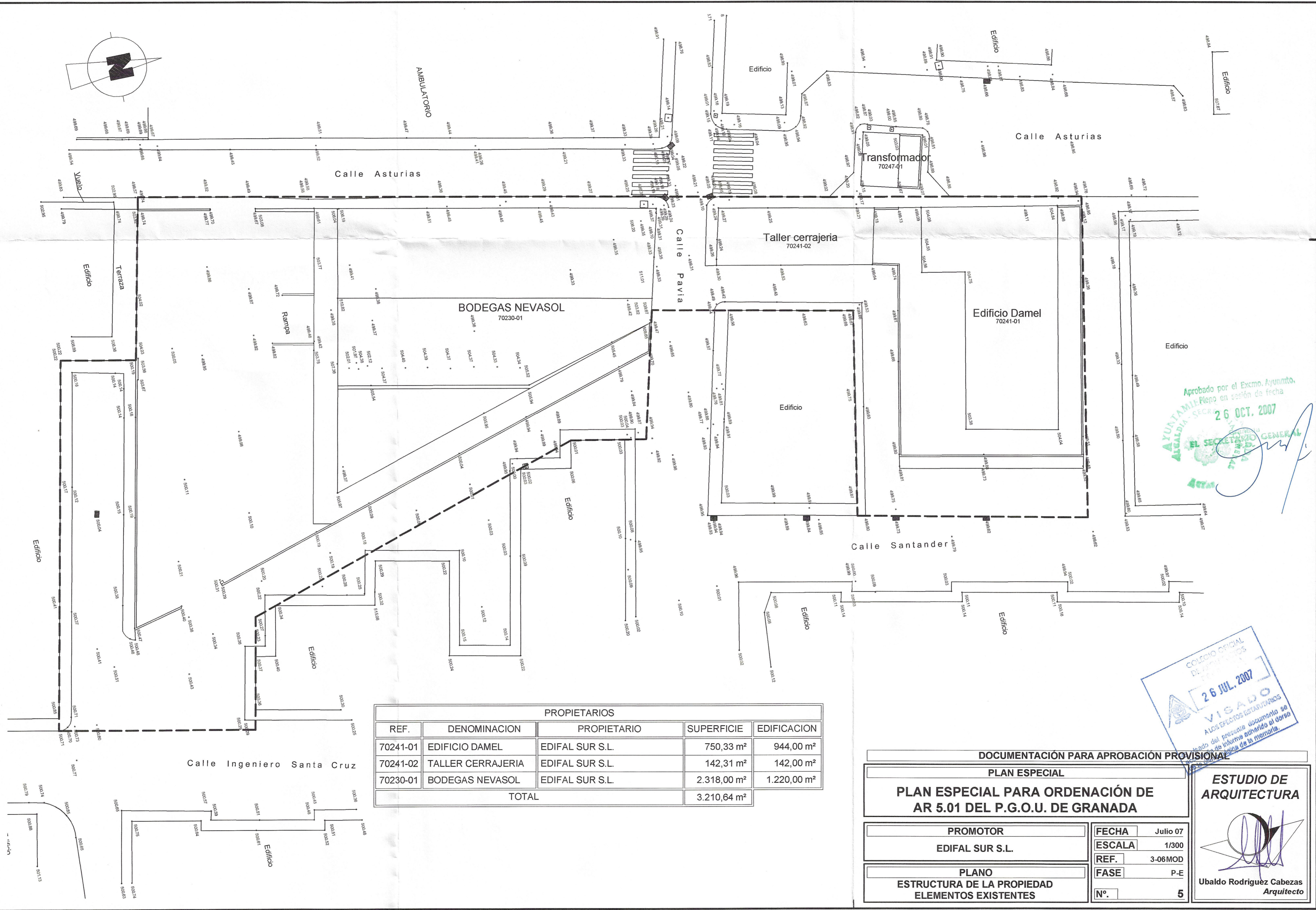
ZONA ACTUACION	SUPERFICIE
TOTAL ACTUACION	4.943,61 m2

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL	
PLAN ESPECIAL	
PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA	
PROMOTOR	FECHA
EDIFAL SUR S.L.	Julio 07
PLANO	ESCALA
DELIMITACION DEL AREA DE REFORMA	1/300
	REF.
	3-06MOD
	FASE
	P-E
	Nº
	4

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Ubaldo Rodriguez Cabezas
Arquitecto





PROPIETARIOS				
REF.	DENOMINACION	PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICACION
70241-01	EDIFICIO DAMEL	EDIFAL SUR S.L.	750,33 m²	944,00 m²
70241-02	TALLER CERRAJERIA	EDIFAL SUR S.L.	142,31 m²	142,00 m²
70230-01	BODEGAS NEVASOL	EDIFAL SUR S.L.	2.318,00 m²	1.220,00 m²
TOTAL			3.210,64 m²	

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE
AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOTOR

EDIFAL SUR S.L.

PLANO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
ELEMENTOS EXISTENTES

FECHA

Julio 07

ESCALA

1/300

REF.

3-06MOD

FASE

P-E

Nº

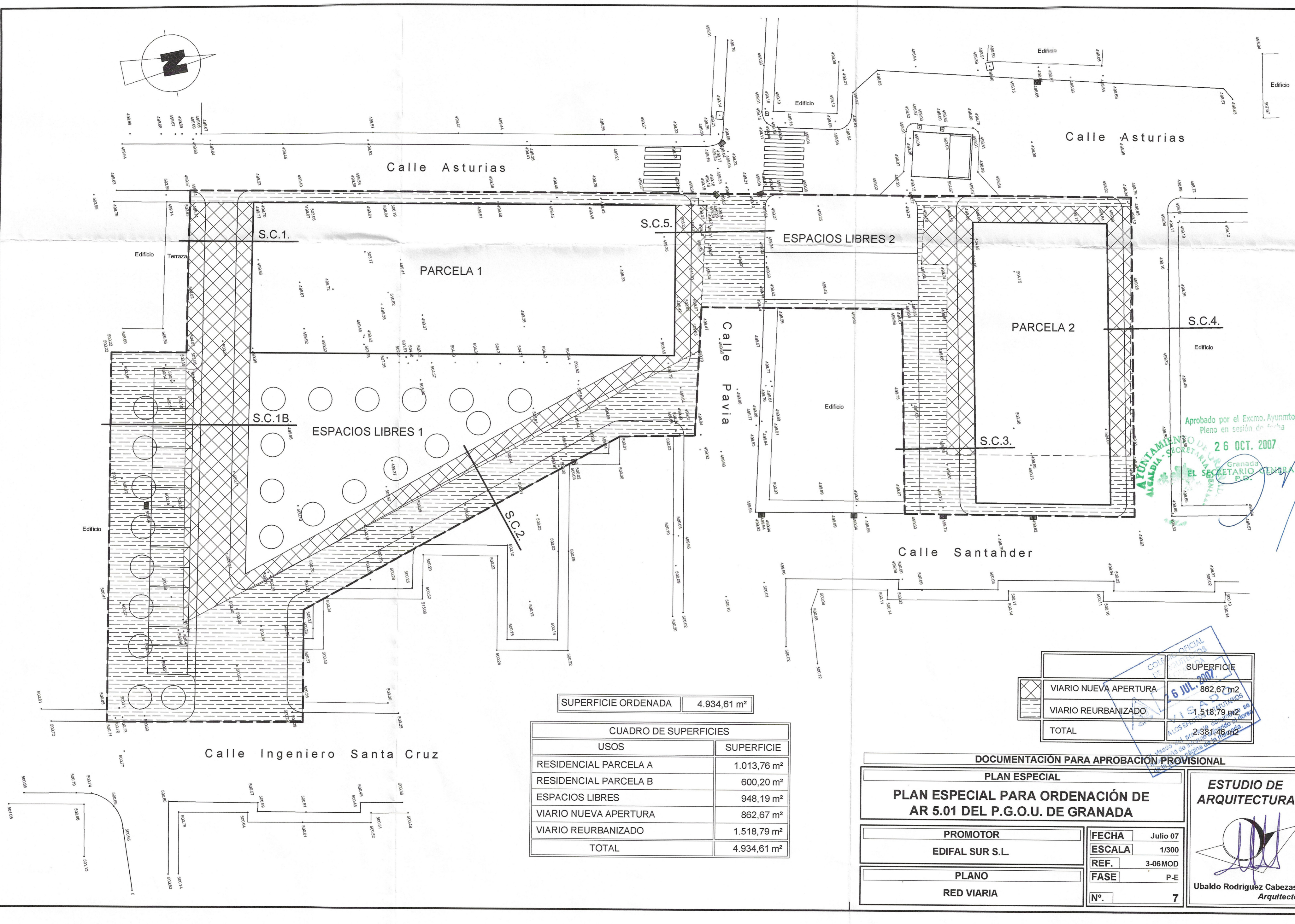
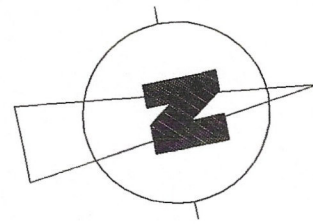
5

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

Ubaldo Rodriguez Cabezas
Arquitecto

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 26 OCT. 2007
EL SECRETARIO GENERAL
ACTA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
26 JUL. 2007
VISADO
A los efectos legales que correspondan se informará al interesado de la memoria.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
26 OCT. 2007
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

SUPERFICIE ORDENADA 4.934,61 m²

CUADRO DE SUPERFICIES	
USOS	SUPERFICIE
RESIDENCIAL PARCELA A	1.013,76 m ²
RESIDENCIAL PARCELA B	600,20 m ²
ESPACIOS LIBRES	948,19 m ²
VIARIO NUEVA APERTURA	862,67 m ²
VIARIO REURBANIZADO	1.518,79 m ²
TOTAL	4.934,61 m ²

SUPERFICIE	
VIARIO NUEVA APERTURA	862,67 m ²
VIARIO REURBANIZADO	1.518,79 m ²
TOTAL	2.381,46 m ²

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE
AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

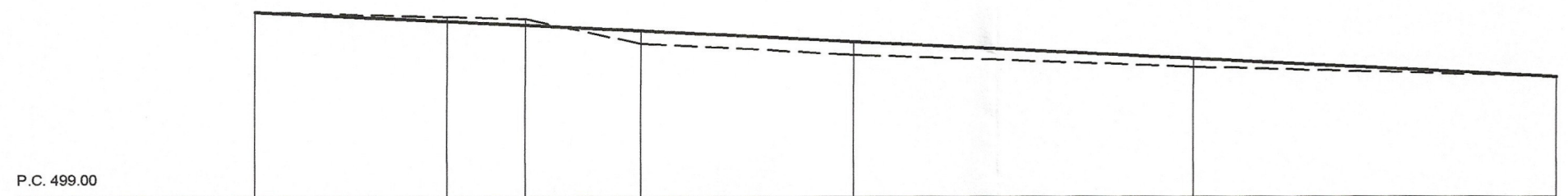
PROMOTOR
EDIFAL SUR S.L.

PLANO
RED VIARIA

FECHA Julio 07
ESCALA 1/300
REF. 3-06MOD
FASE P-E
Nº. 7

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

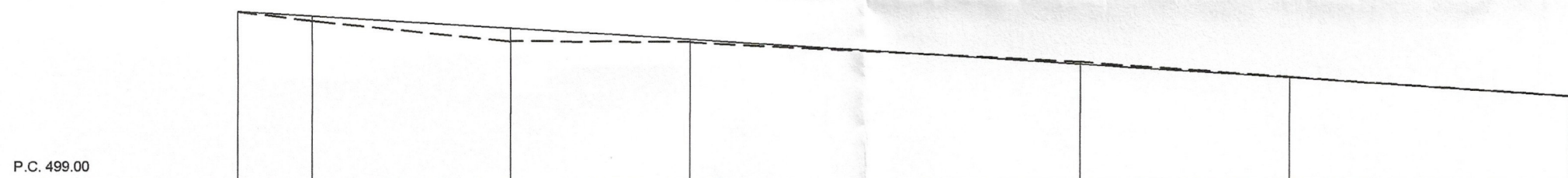
Ubaldo Rodriguez Cabezas
Arquitecto



PUNTO	1-1	2-1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6
RASANTE TERRENO	500.50	500.46	500.44	500.24	500.15	500.05	499.57
RASANTE TERMINADA	500.50	500.41	500.39	500.34	500.26	500.12	499.57
DESMONTE	0.00	0.04	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00
TERRAPLEN	0.00	0.00	0.00	0.10	0.11	0.07	0.00
DISTANCIA PARCIAL	0.00	9.29	3.77	5.60	10.30	16.48	17.54
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00	9.29	13.06	18.66	28.96	45.44	62.98
PENDIENTE	0.00	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014	0.014

Perfil Calle 1

H= 1/300
V= 1/50



PUNTO	2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7
RASANTE TERRENO	500.46	500.38	500.20	500.19	500.02	499.89	499.73
RASANTE TERMINADA	500.46	500.42	500.31	500.21	500.00	499.88	499.73
DESMONTE	0.04	0.00	0.00	0.00	0.02	0.01	0.00
TERRAPLEN	0.00	0.04	0.11	0.02	0.00	0.00	0.00
DISTANCIA PARCIAL	9.29	3.81	8.86	8.03	17.50	9.37	14.45
DISTANCIA AL ORIGEN	9.29	3.81	12.67	20.70	38.20	47.57	62.02
PENDIENTE	0.00	0.012	0.012	0.012	0.012	0.012	0.012

Perfil Calle 2

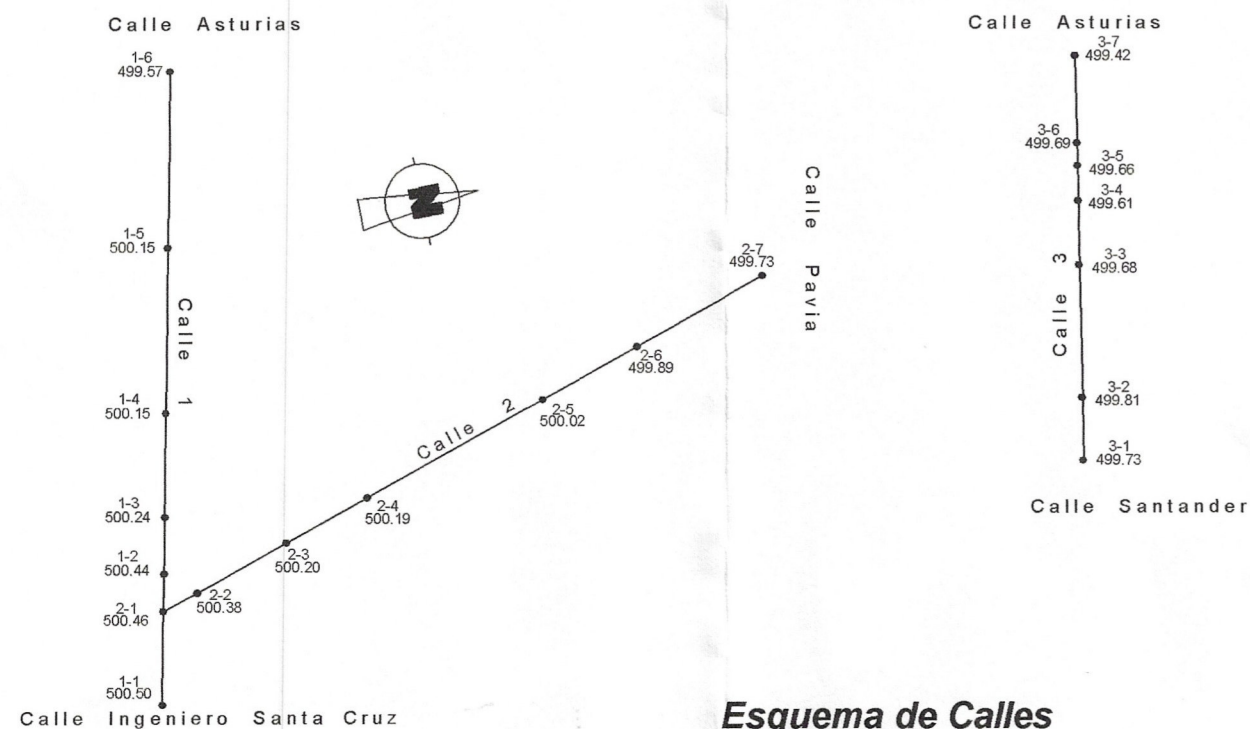
H= 1/300
V= 1/50



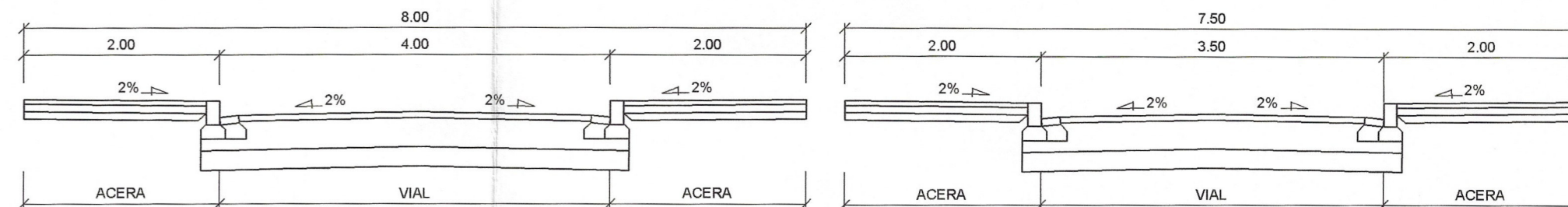
PUNTO	3-1	3-2	3-3	3-4	3-5	3-6	3-7
RASANTE TERRENO	499.73	499.80	499.68	499.61	499.66	499.69	499.42
RASANTE TERMINADA	499.73	499.72	499.71	499.70	499.69	499.69	499.42
DESMONTE	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERRAPLEN	0.00	0.00	0.03	0.09	0.03	0.00	0.00
DISTANCIA PARCIAL	0.00	6.23	13.15	6.41	3.48	2.26	8.68
DISTANCIA AL ORIGEN	0.00	6.23	19.38	25.79	29.27	31.53	40.21
PENDIENTE	0.00	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.031

Perfil Calle 3

H= 1/300
V= 1/50

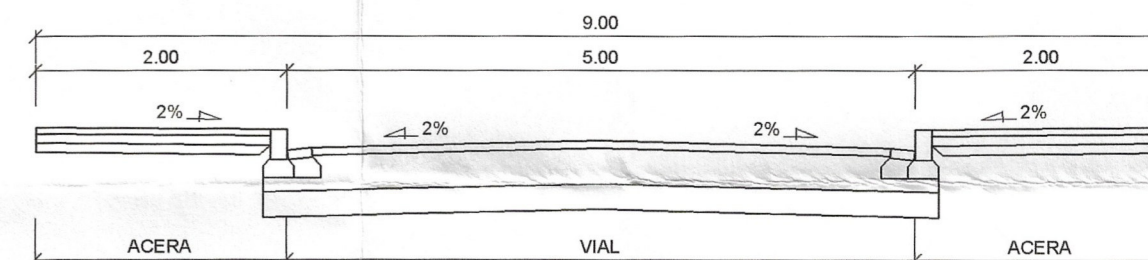


Esquema de Calles

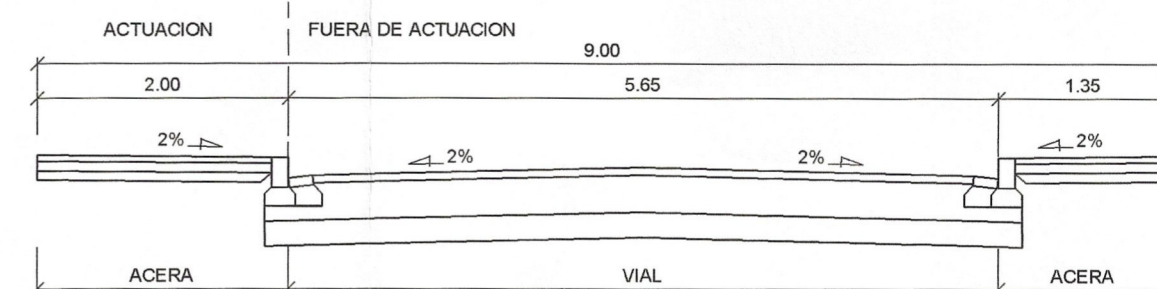


Sección Calle 1
S.C.1

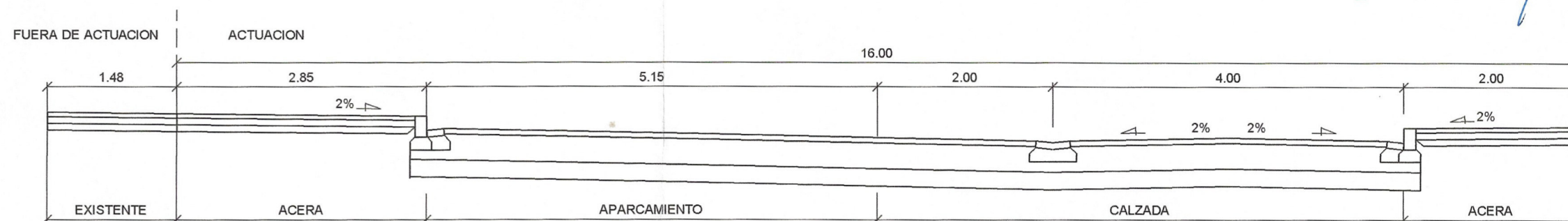
Sección Calle 2
S.C.2.



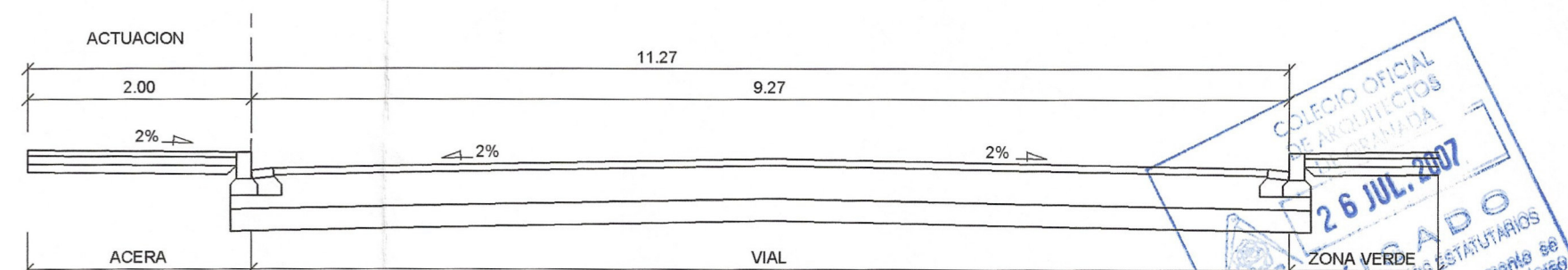
Sección Calle 3
S.C.3



Sección Calle 4
S.C.4



Sección Calle 1
S.C.1B.



Sección Calle Pavia
S.C.5

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

26 OCT. 2007



DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOTOR

EDIFAL SUR S.L.

PLANO

PERFILES Y SECCION DE VIARIO

FECHA Julio 07

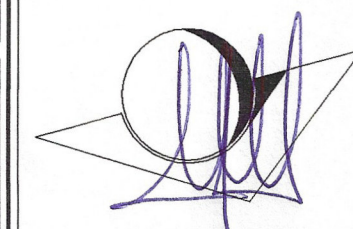
ESCALA 1/300

REF. 3-06MOD

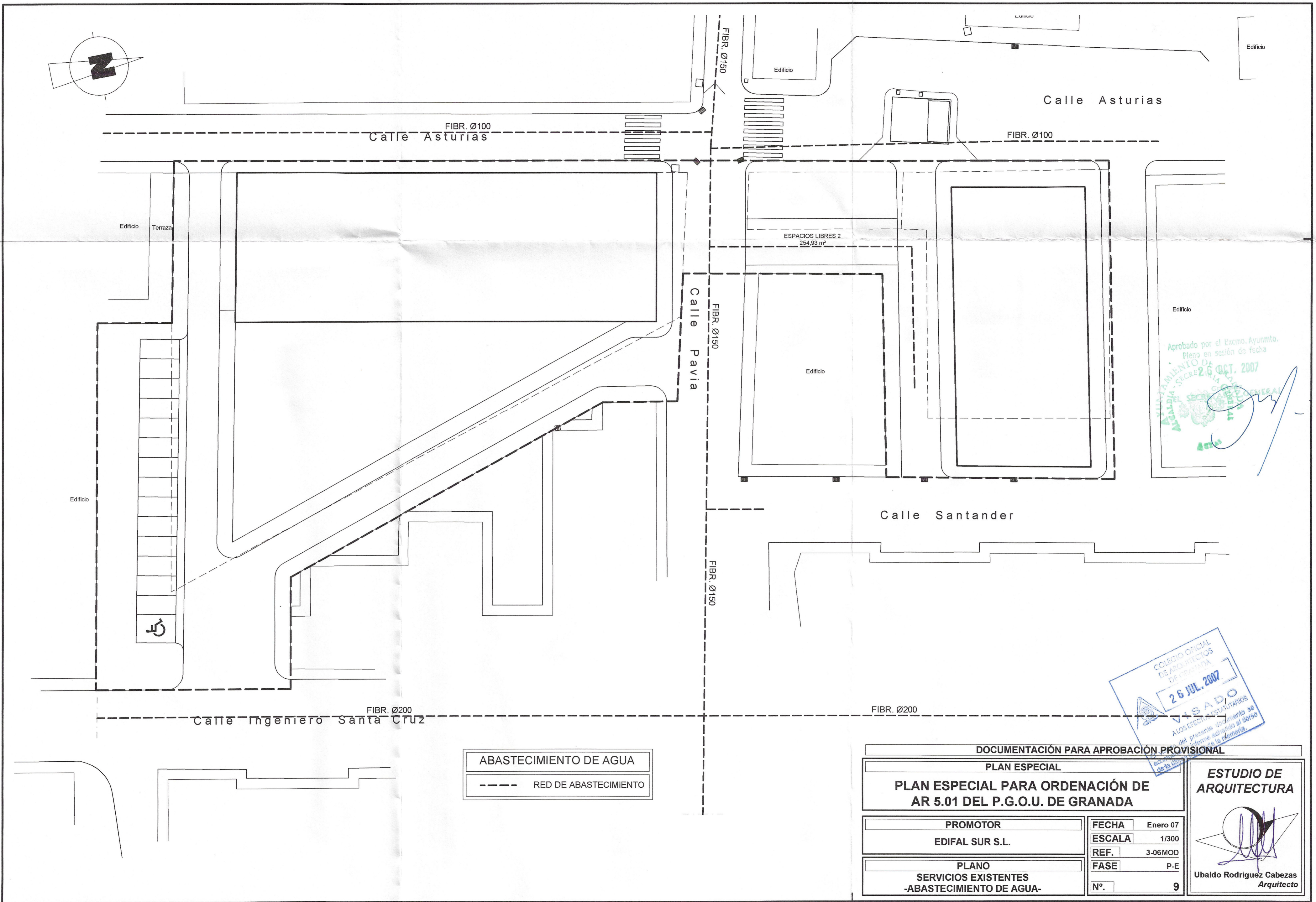
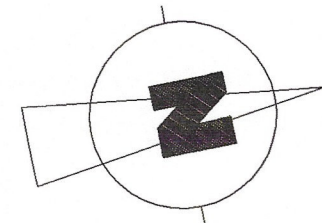
FASE P-E

Nº. 8

ESTUDIO DE ARQUITECTURA



Ubaldo Rodríguez Cabezas
Arquitecto



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
26 OCT. 2007
AGENDA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA GENERAL
Acta

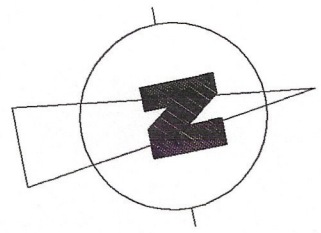
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
26 JUL. 2007
VISADO
A LOS EFECTOS DE RATIFICAR
del presente documento se
de la memoria.

ABASTECIMIENTO DE AGUA
--- RED DE ABASTECIMIENTO

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL	
PLAN ESPECIAL	
PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA	
PROMOTOR EDIFAL SUR S.L.	FECHA Enero 07 ESCALA 1/300 REF. 3-06 MOD FASE P-E Nº 9
PLANO SERVICIOS EXISTENTES -ABASTECIMIENTO DE AGUA-	

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

Ubaldo Rodríguez Cabezas
Arquitecto



Calle Asturias

Calle Asturias

HORM. Ø300

HORM. Ø400

Edificio

Edificio

Edificio

Terraza

ESPACIOS LIBRES 2
254,93 m²

HORM. Ø400

Calle Pavia

HORM. Ø400

Edificio

Edificio

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

26 OCT. 2007

EL SECRETARIO GENERAL



Calle Santander

HORM. Ø400

HORM. Ø400

HORM. Ø400

HORM. Ø400

HORM. Ø400

PVC. Ø315

Calle Homero

Calle Santa Cruz

HORM. Ø400

LEYENDA DE SANEAMIENTO

- RED DE SANEAMIENTO
- POZO DE REGISTRO
- < SENTIDO EVACUACION

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOTOR

EDIFAL SUR S.L.

PLANO

SERVICIOS EXISTENTES
-SANEAMIENTO-

FECHA Enero 07

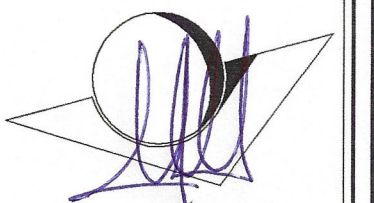
ESCALA 1/300

REF. 3-06MOD

FASE P-E

Nº. 10

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

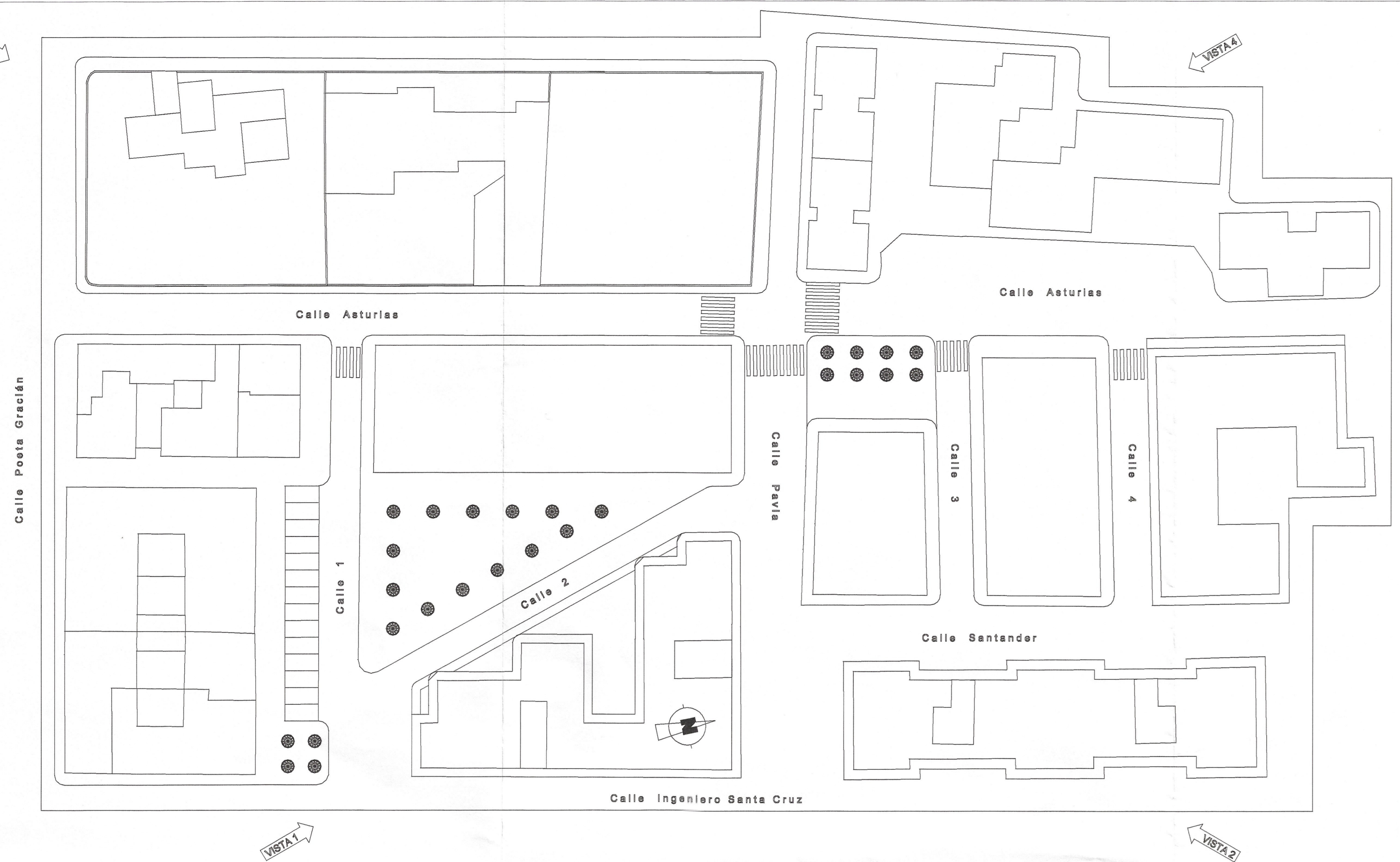


Ubaldo Rodriguez Cabezas
Arquitecto

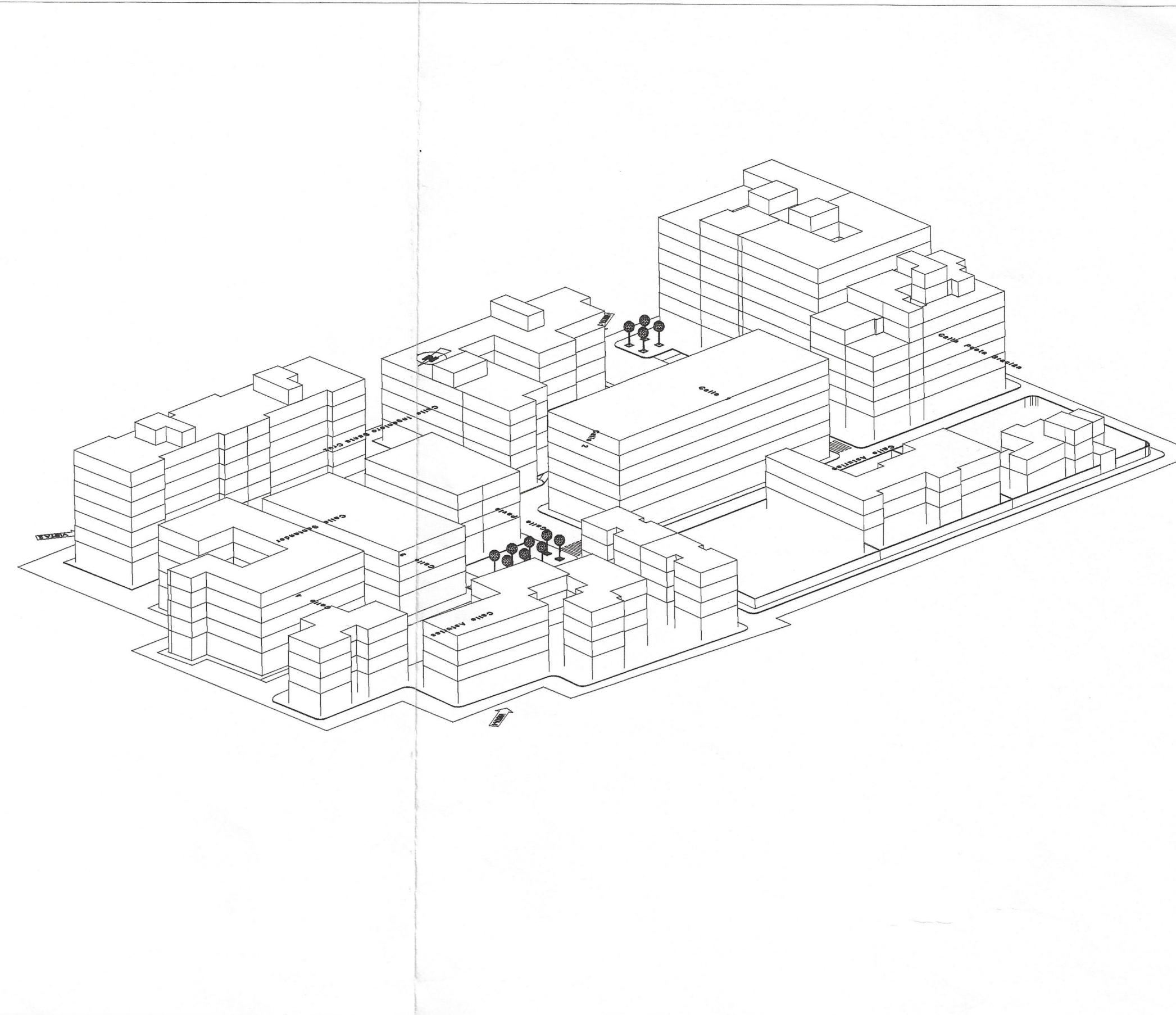
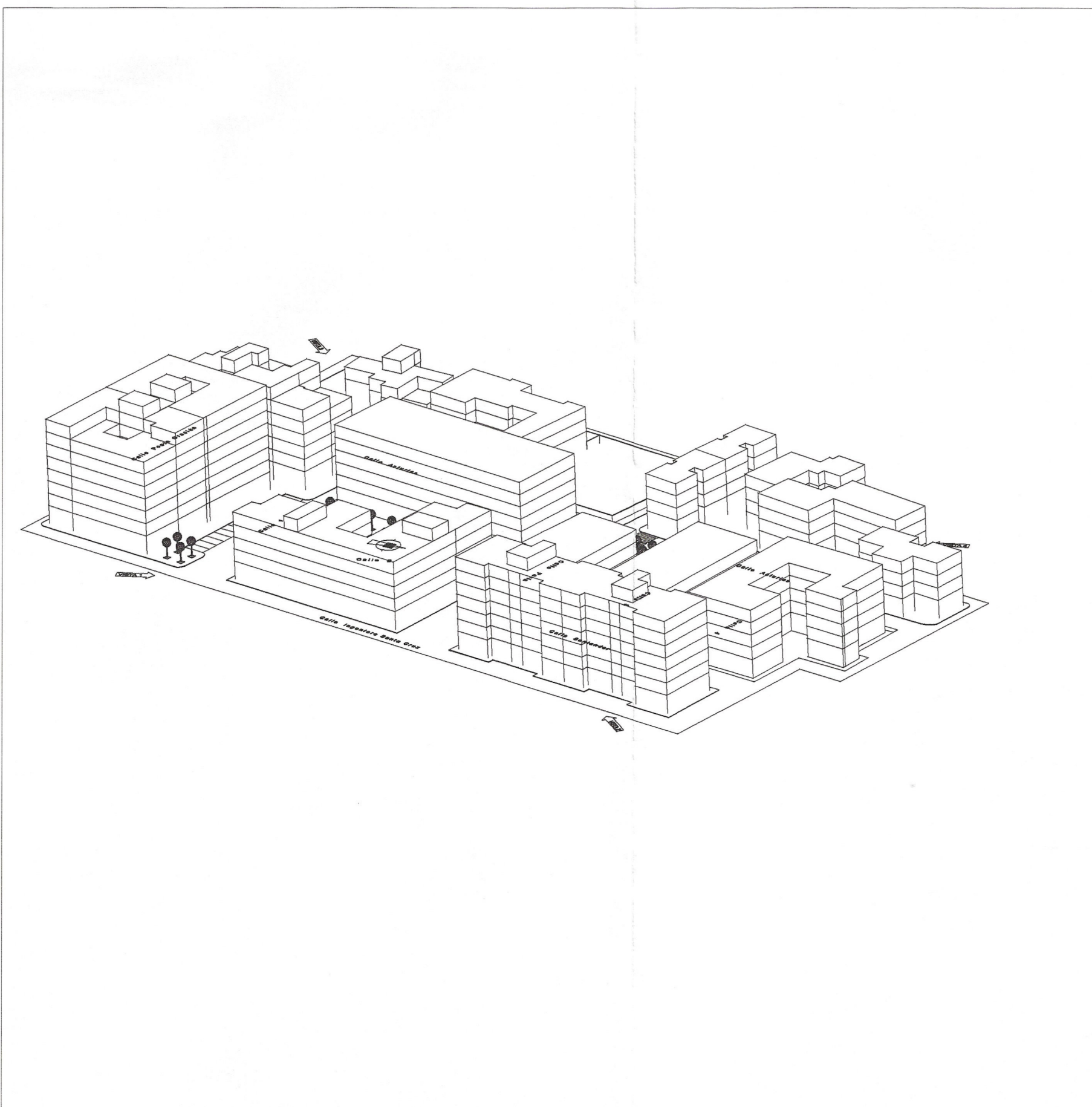
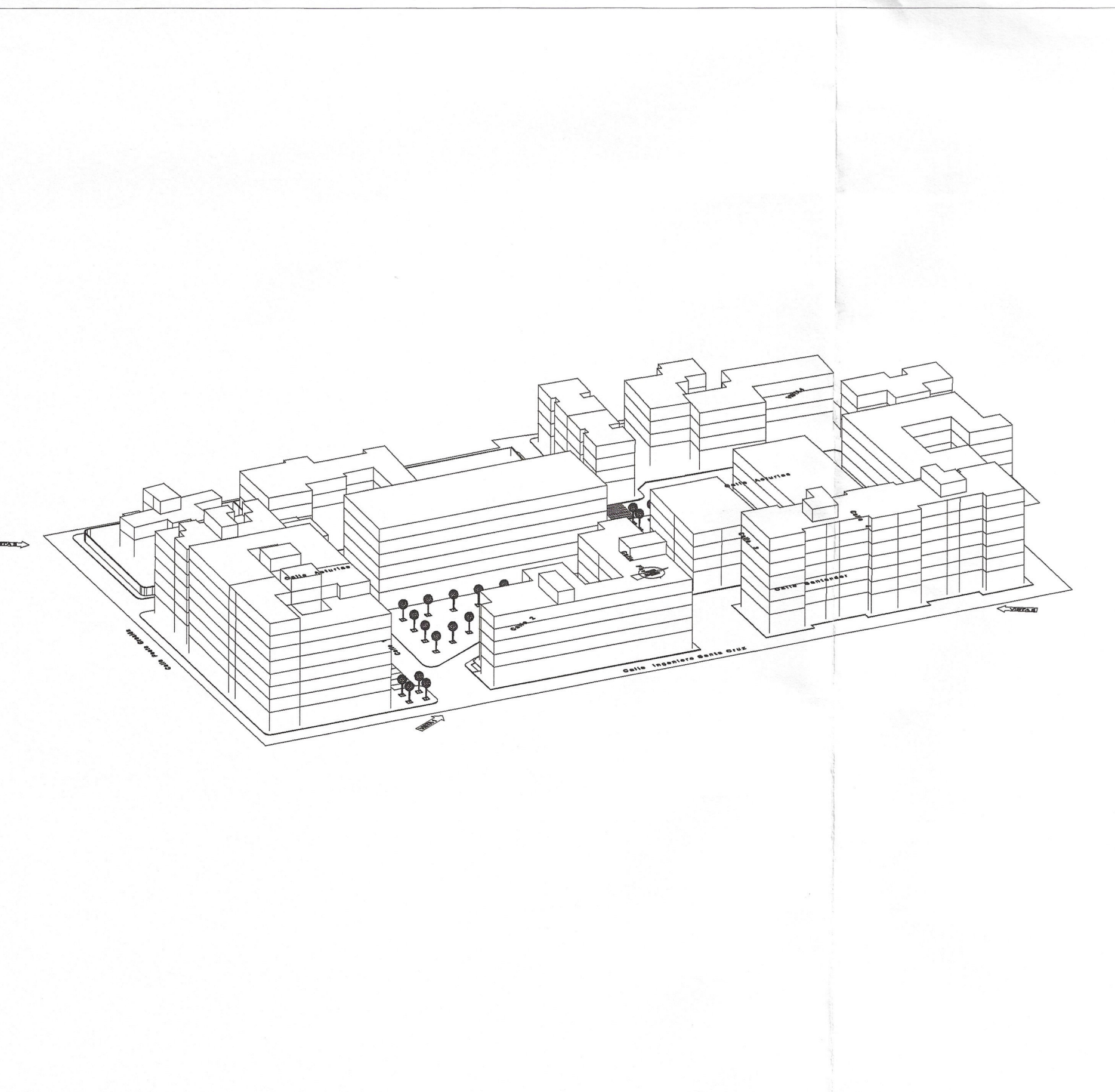


VISTA 3

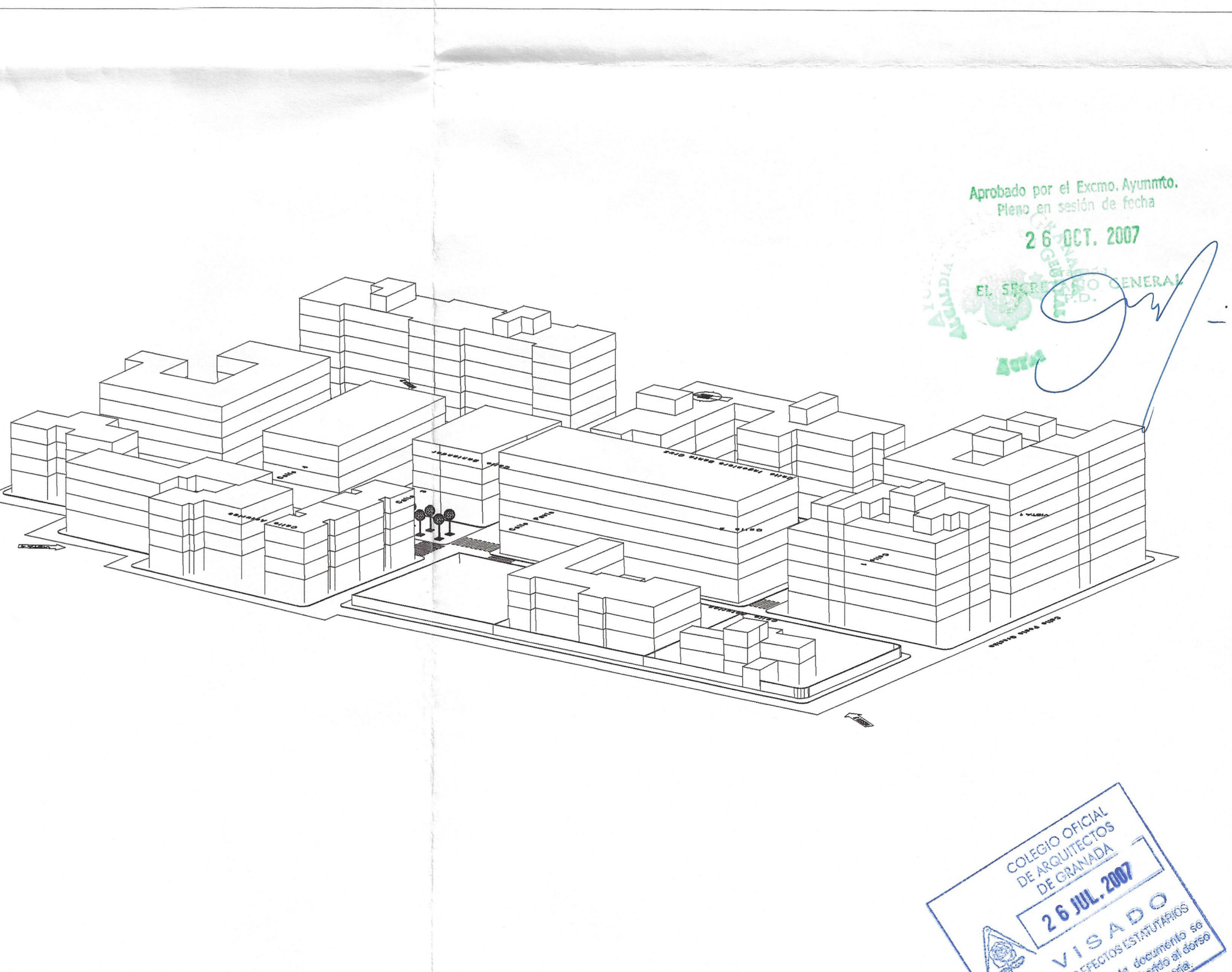
VISTA 4



PLANTA GENERAL
Esc= 1/500



VISTA 4



VISTA 3

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
26 OCT. 2007
El Sr. Alcalde General
D. Juan Carlos Rodríguez Cabezas

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
26 JUL. 2007
VISADO
Al arquitecto se le ha otorgado el documento de
proyecto de obra de arquitectura.

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN PROVISIONAL			
PLAN ESPECIAL			
PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE AR 5.01 DEL P.G.O.U. DE GRANADA			
PROMOTOR	FECHA	Julio 07	
EDIFAL SUR S.L.	ESCALA	S/E	
	REF.	3-06MOD	
PLANO	FASE	P-E	
IMAGEN FINAL	Nº.	12	

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Ubaldo Rodríguez Cabezas
Arquitecto