

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha



B/M ARQVI

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 OCT. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



PLAN PARCIAL PP-I5 "FATINAFAR 1"

DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PAGO DE FATINAFAR



PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-I5. FATINAFAR 1 (en construcción)
ARQUITECTO: JOSE BIGORRA RODRIGUEZ

Septiembre 2005



fatinafar1



MEMORIA





fatinafar1

1.- INFORMACION PREVIA

1.0.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial "I-5, Fatinafar I" se presentó para su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, habiendo obtenido la Aprobación Inicial en fecha 4 de Febrero de 2005. Quedó expuesto al público en los plazos y por los medios reglamentarios, tras lo cual se recibieron alegaciones ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, que fueron informadas por el Arquitecto redactor que suscribe.

Por otra parte, a lo largo del proceso de tramitación del Plan Parcial, desde la presentación del Documento de Aprobación Inicial, se han producido unos cambios en la titularidad de los terrenos (el 66% de la superficie del ámbito ha cambiado de propietario en estos meses), que ha dado lugar a la entrada de nuevos propietarios con ánimo finalista; por lo que se prevé (y así está ocurriendo) que la gestión sea más rápida y eficaz, al posibilitarse mejor los acuerdos en el seno de la Agrupación de Propietarios que, por otra parte, ya han presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada, los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y han formalizado los avales que se le han requerido; siendo inminente la constitución de la Junta de Compensación.

En otro orden de cosas, se ha conseguido llegar a un acuerdo con los propietarios de naves del enclave de Suelo Urbano Consolidado de Uso Industrial situado en mitad de nuestra fachada a la autovía de Málaga. En base a ello se ha rectificado el trazado viario a fin de integrar las fachadas a calle particular de sus naves, en la misma alineación que las futuras del polígono; eliminando así la actual calle en fondo de saco. Esos propietarios cederán para viario su calle particular excepto en una banda de 4,00 metros de anchura a lo largo de sus fachadas que quedará de su propiedad pero inedificable, siguiendo así la línea de retranqueo que se marca en las Ordenanzas del Plan Parcial.

1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Se redacta este Plan Parcial, con el presente Documento de Aprobación Provisional, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, a fin de ordenar los terrenos comprendidos en el Polígono que allí se denomina PP-I4 "Fatinafar 1".



1.2.- MARCO JURIDICO

Este Plan Parcial se redacta de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre sobre Ordenación Urbanística de Andalucía; el Reglamento de Planeamiento y disposiciones concordantes.



fatinafar1



1.3.- PROMOTOR

Promueve la redacción de este Plan Parcial la **Junta de Compensación PP-15. Fatinafar 1**, actualmente en constitución, con domicilio en Gran Vía nº 7, 1º A, 18001 Granada.

Está representada hasta la constitución de sus órganos de gobierno, por D. José Luis López Cantal, con el mismo domicilio anterior.





fatinafar1



2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- FINALIDAD DEL PLAN PARCIAL

Este Plan Parcial tiene por objeto el señalado en el Art. 13, a) de la Ley 7/2002; es decir:

“El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros de suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.”

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada fué aprobado definitivamente mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 9 de Febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de Marzo de 2001); con anterioridad por consiguiente a la Ley autonómica. Por ello, el PGOU usa el término Suelo Urbanizable Programado para el Polígono que nos ocupa; debiendo entenderse, a los efectos de la Ley andaluza, que se trata de Suelo Urbanizable Sectorizado.

2.2.- CONTENIDO

El Art. 13 de la Ley 7/2002 señala el contenido que han de tener los Planes Parciales de Ordenación; contenido que resumidamente podemos enumerar del siguiente modo:

1. Trazado y características de la red de comunicaciones propias y enlaces con sistemas generales, señalando alineaciones y rasantes
2. Delimitación de zonas de ordenación urbanística, asignando usos pormenorizados y tipologías, ordenanzas reguladoras; respetando en densidades y edificabilidades las máximas asignadas al sector por el PGOU
3. Determinación de superficie y características de suelo de reserva para dotaciones, incluso aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares legales
4. El trazado y características de las galerías y redes de servicios; así como su enlace con otras existentes o previstas
5. Plan de Etapas para ordenar la secuencia, en su caso, de ejecución y puesta en servicio de la urbanización
6. Evaluación económica de las obras de urbanización.

Por otra parte, y siguiendo lo prescrito en los Art. 57 y 58 del Reglamento de Planeamiento, ha de incluirse entre la documentación una Memoria Justificativa, que resumidamente, se referirá a lo que sigue:



fatinafar1



1. Justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial
2. Información de las características naturales del territorio
3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
4. Estructura de la propiedad del suelo
5. Objetivos y criterios de la ordenación
6. Examen y análisis ponderado de diferentes alternativas, con justificación de la perfecta conexión con las áreas colindantes
7. Síntesis de la Memoria, con cuadros de características

2.2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGOU

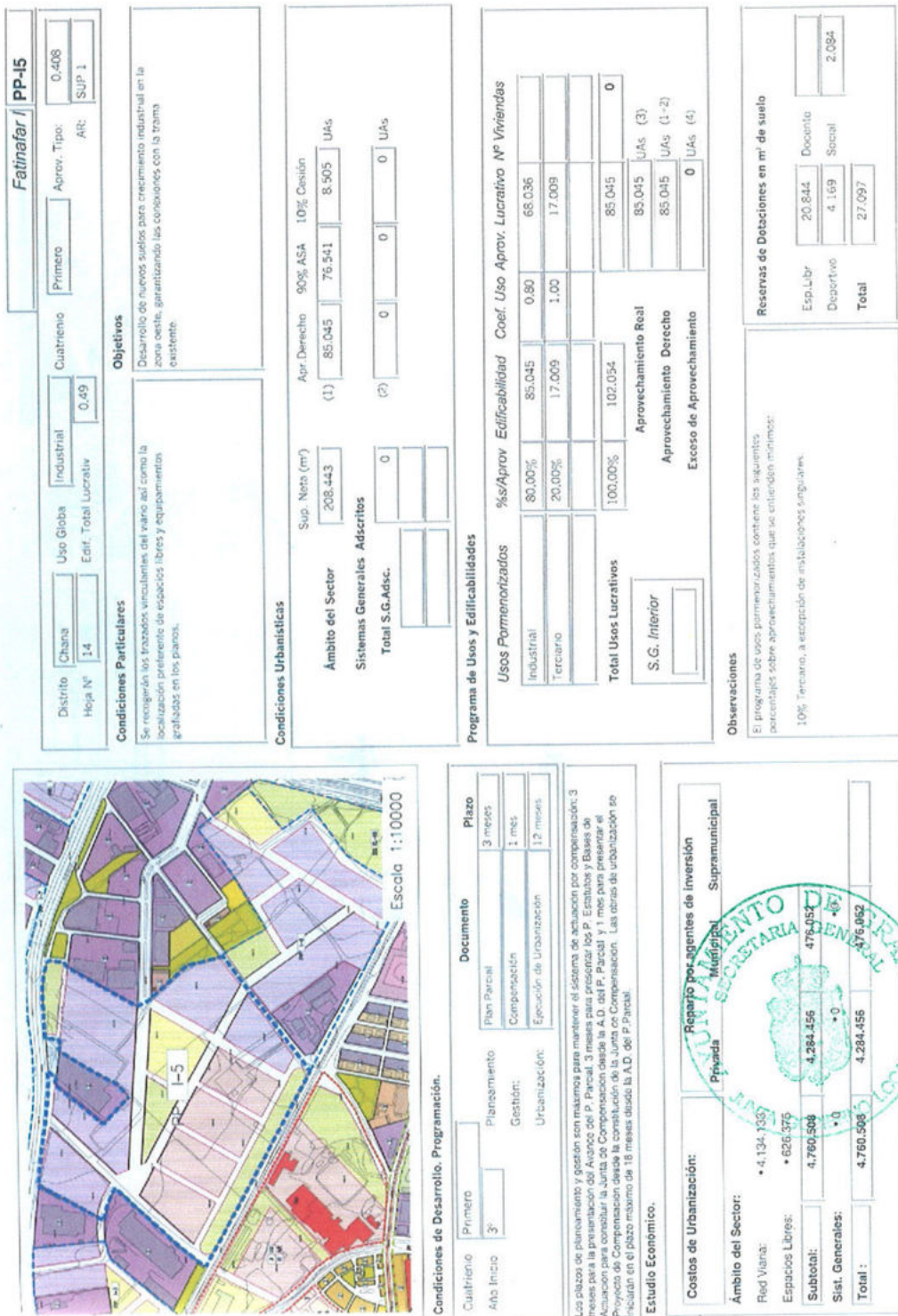
El Plan General de Ordenación Urbana de Granada incluye este polígono dentro del Suelo Urbanizable Programado, formando parte del Area de Reparto denominada SUP-1 del Suelo Urbanizable Regular, correspondiente al primer cuatrienio de vigencia del Plan.

El Uso Global para el sector es el Industrial, con un Aprovechamiento Tipo de 0,408, siendo el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación el 90% del total.

El PGOU fija también las cesiones de suelo obligatorias para Espacios Libres, Equipamiento Deportivo y Equipamiento Social, de acuerdo con lo establecido por el Art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Se adjunta copia de la ficha correspondiente







fatinafar1



2.2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.2.2.1.- CARACTERÍSTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS

El sector PP-I5 se sitúa junto a la Carretera Nacional 342, en las proximidades del casco urbano de Granada y dentro de la Vega de su nombre.

Desde el punto de vista geológico, el terreno se origina en los últimos movimientos orogénicos de las cordilleras Béticas de principio del Mioceno, formándose la depresión de Granada, que conformó la Vega al rellenarse luego con materiales neógenos y cuaternarios.

Se trata de materiales de alta infiltrabilidad y permeabilidad, y por tanto de gran capacidad de autodepuración frente a contaminación, tanto orgánica como bacteriológica, que en realidad dependerá de la separación entre el nivel freático y el foco de contaminación.

En cuanto a características edafológicas, se trata fundamentalmente de suelos de aluvión, muy adecuados para la agricultura, tal y como se ha venido desarrollando desde tiempos antiguos.

Por lo que se refiere a las características geotécnicas, se trata de una zona estable, tanto por su orografía como por su constitución, a base fundamentalmente de conglomerados.

2.2.2.2.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRAFICAS

El terreno presenta una muy ligera pendiente hacia el SO, teniendo su cota más alta en el rincón NE, con una cota aproximada de 638 metros s.n.m. El desnivel total es de unos 10 metros, lo que supone una pendiente porcentual del 2,55% en los 390 metros de distancia. Esta escasa pendiente y la ejecución de superficies abancaladas entendemos que nos excusan la representación gráfica de las características clinométricas.

Un importante elemento delimitador del sector es la vía del ferrocarril Granada-Bobadilla, que lo cierra totalmente por uno de sus lados; bien que actualmente está traspasado en la esquina SE por un paso inferior tan escaso de ancho como de gálibo. No hay aún previsiones en firme de Renfe en cuanto al soterramiento de esta línea, ni si discurrirá enterrada o no a la altura del sector.





fatinafar1



2.2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2.3.1.- RED VIARIA

Existen dos vías de acceso para el sector: por un lado la CN-342, con sección de autovía de la que se separa una vía de servicio que parcialmente se sitúa dentro del sector, y de otro lado el vial principal del polígono "El Florio" (antiguo P-30 del PGOU de 1984), que se ha de continuar en el nuestro, constituyendo el eje articulador de toda la ordenación, y que tras atravesarlo completamente, debe alcanzar la red viaria del PP-I3.

Por otro lado existe un vial (surgido del desmantelamiento de la antigua vía del tranvía), en parte incluido dentro del Polígono "El Florio", que partiendo del vial principal de aquél, separa nuestro sector del PP-I6, pasa bajo el ferrocarril y llega hasta la antigua Carretera de Málaga.

2.2.3.2.- RED DE AGUA POTABLE

Según informaciones obtenidas de la empresa EMASAGRA, la redes actualmente colindantes con el sector están cerca del agotamiento en cuanto a su capacidad de suministro. Por ello se plantea la ejecución de una nueva conducción que discurrirá próxima al ferrocarril, con posibilidad de acometidas en ese lindero del sector. No obstante también se considerará la conducción de 400 mm. de diámetro que pasa por la autovía para una posible acometida alternativa.

2.2.3.3. RED DE SANEAMIENTO

Al igual que para el agua potable, y también según informaciones de la empresa municipal, la conducción que discurre bajo la antigua vía del tranvía está prácticamente saturada. Por ello tienen prevista la construcción de un colector junto a la vía del ferrocarril que, tras recoger todas las aguas de los diversos polígonos de la zona, las conduzca a la EDAR del Puente de los Vados. Ello dará la posibilidad de recogida para nuestro sector en la parte de su más baja cota.

2.2.3.4.- RED DE ELECTRICIDAD

El sector está cruzado por varias líneas de transporte que se han señalado en el plano. De cualquier forma, dada la demanda previsible, la acometida deberá hacerse desde la Subestación que se prevé construir junto al Polígono I-6, en las proximidades de la Circunvalación.





fatinafar1



2.2.3.5.- RED DE TELEFONIA

Existe una canalización de la Compañía Telefónica que discurre por la CN-342, dirigiéndose hacia Mercagranada.

2.2.3.6.- RED DE GAS

Existe una conducción de gas, señalada en el plano de información correspondiente, que discurre bajo el vial principal del P-30, y luego dentro de nuestro sector continúa en prolongación recta hasta salvar la zona de industria consolidada, girando luego para buscar la autovía, pasando ante Espadafor y entrando por el camino de acceso a Flan Dhul.

Lo chocante de su trayecto se debe sin duda a querer alcanzar el punto de acometida a la industria que sirve desde un vial público o camino propiedad de su abonado. El Plan Parcial propone, junto con el establecimiento de una nueva red de suministro propio, el desvío de la línea existente a lo largo del vial principal y de su enlace con el PP-I3 hasta el punto actual de acometida.

2.2.3.6.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS

La Acequia de El Jaque atraviesa ligeramente la parte norte del sector proveniente de terrenos de "El Florío" hasta la CN-342 a la que cruza. Esta acequia está enterrada y tiene un registro dentro del ámbito de este Plan Parcial. Su recorrido dentro del sector está incluido dentro de una zona verde determinada por el PGOU; por lo que no resulta conflictiva su presencia.

De esta acequia parten una serie de acequias menores que sirven para regar los terrenos que se ordenan (por lo que quedarán invalidadas a corto plazo): También hay alguna que atraviesa el Sector y el ferrocarril hasta unirse a la Acequia Gorda, y que sirve para compensar diferenciales de caudal; por lo que será preciso su mantenimiento.

En el plano de Infraestructuras Existentes se ha señalado la red completa que existe en el Sector





fatinafar1



2.2.3.7.- INFORMACION FOTOGRAFICA





fatinafar1





fatinafar1



B Y M ARQVI S.L.

Inscrita con el número 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada. Tfno. 958 223 489. Fax 958 223 488. Email: granada@bymarqui.com



fatinafar1



4



5





fatinafar1



6



7



15

BY MARQVI S.L.

Inscrita con el número 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada. Tfno. 958 223 489. Fax 958 223 488. Email: granada@bymarqui.com



fatinafar1



8



9

16

BY MARQVI S.L.

Inscrita con el número 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada. Tfno. 958 223 489. Fax 958 223 488. Email: granada@bymarqui.com



fatinafar1



10



11

17

BY MARQVI S.L.

Inscrita con el número 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada. Tfno. 958 223 489. Fax 958 223 488. Email: granada@bymarqui.com

2.2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En el plano correspondiente de la documentación gráfica de este Plan Parcial se indica la distribución parcelaria actual, con reflejo de la medición encontrada para cada propietario. Los procesos de transmisión ocurridos en el ámbito han provocado una nueva medición del mismo posterior a la Aprobación inicial, con aclaración de algunos linderos. Se da aquí una relación de propietarios incluidos en el ámbito, con indicación de su dirección y superficie de suelo que les pertenece, según la medición realizada.

D. JOSE DIAZ BENITEZ 920-P	Granada	29.097,40 m2
SALTO ANGEL S.A. A-18036343	C/ Frailes 18 Bajo. 18005 Granada	8.205,78 m2
ROALTIN GRANADA S.L. B-18663211	C/ Recogidas 20-1ª. 18002 Granada	17.345,00 m2
NAVESCOL S.L.	C/ Aguila nº 3. 18002 Granada	31.066,40 m2
INDUSTRIAS ESPADAFOR S.A. A-18202788	Avda. de Andalucía s/n 18015 Granada	14.775,00 m2
D. RAFAEL TALLON Y OTROS		46.303,28 m2
D. JOSE MARIA RODRIGUEZ PEREZ 755-L	Granada	8.244,24 m2
ACOIL S.A. 23.671.203-V	Camino Nuevo de S.Nicolás 9. 18010 Granada	44.362,42 m2
D. JOSE LUIS MONTORO DE DAMAS		6.341,50 m2
FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA C/ Carmen nº 21. 33206 Gijón (Asturias)		1.316,00 m2
Total Superficie con Aprovechamiento		207.057,02 m2
ZONA DE DOMINIO PUBLICO		2.770,80 m2
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		209.827,82 m2





fatinafar1



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL RESPECTO AL PGOU

El Plan general de Ordenación Urbana de Granada presenta unas determinaciones para el sector que ya han sido comentadas y que resumidamente son las siguientes:

Superficie del sector: 208.443 m²
Uso Global Industrial
Aprovechamiento Tipo: 0,408
Aprovechamiento total: 85.045 U.A.
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación: 76.541 U.A. (90%)
Reserva de suelo para Espacios Libres: 20.844 m²
Reserva de suelo para Equipamiento Deportivo: 4.169 m²
Reserva de suelo para Equipamiento Social: 2.084 m²

La medición última realizada del ámbito del sector ha alcanzado la superficie de 209.827,82 m²; por lo que las cifras dadas por el PGOU han de corregirse de acuerdo con la nueva superficie (siguiendo el Art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento). Se ha de tener en cuenta que del total de la superficie del ámbito, hay 2.770,80 m² que corresponden a la Zona de Dominio Público de la Autovía, y carecen de aprovechamiento; por lo que las cifras quedan como sigue:

Superficie del sector: 209.827,82 m²
Uso Global Industrial
Aprovechamiento Tipo: 0,408
Superficie con Aprovechamiento: 207.057,02 m²
Aprovechamiento total: 84.479 U.A.
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación: 76.031 U.A. (90%)
Reserva de suelo para Espacios Libres: 20.983 m² (10% de la superficie del sector)
Reserva de suelo para Equipamiento Deportivo: 4.196 m² (2% de la superficie del sector)
Reserva de suelo para Equipamiento Social: 2.098 m² (1% de la superficie del sector)
Reserva de suelo para Equipamiento comercial: Incluida en el uso terciario

Y resultando éstas las cifras que el Plan Parcial debe cumplimentar en sus determinaciones.





fatinafar1



3.2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 13 DE LA LEY 7/2002 Y DE LOS ARTICULOS 43 A 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Art. 43

Este Plan Parcial tiene por objeto la ordenación detallada de un sector completo (el PP-I5 "Fatinafar1") señalado en el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable Programado

Art. 44

La formulación y tramitación de este Plan Parcial se hace una vez aprobado definitivamente (9-02-2001, publicado el 6-03-2001) el Plan General de Ordenación Urbana al que desarrolla. Sus determinaciones no suponen modificación de las del PGOU

Art. 45 (Art. 13.3 de la Ley 7/2002)

El Plan Parcial contiene determinaciones sobre los siguientes aspectos:

- a) Trazado y características de la red de comunicaciones propia del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones y con los sectores vecinos; expresadas en el plano de red viaria, y en sus perfiles longitudinales y transversales.
- b) Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, expresados en planos de ordenación y en el texto de la normativa.
- c) Fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, expresada en el plano de ordenación y en los cuadros-resumen.
- d) Trazado y características de las galerías y redes propias del sector, expresadas en los diferentes planos de infraestructuras.
- e) Plan de Etapas que señala la secuencia de ejecución de los trabajos de urbanización.
- f) Estudio Económico para la evaluación económica de las obras de urbanización.

Art. 46

El Plan Parcial fija como sistema de actuación el de **Compensación**, siguiendo lo establecido en la Sección cuarta (Art. 128 y siguientes) de la Ley 7/2002. Para ello se constituirá la Junta de Compensación, estableciéndose en su momento los Estatutos y las Bases de Actuación para su tramitación. Igualmente se prevé la aplicación de lo determinado por el Art. 138 de la Ley 7/2002 en caso de que exista acuerdo entre la totalidad de los propietarios del Sector. También se establece en el Plan de Etapas los plazos para ejecución de las obras de urbanización.



fatinafar1



Se establece asimismo que la urbanización, una vez concluida, será entregada al Ayuntamiento de Granada para su recepción, corriendo a cargo de la Administración municipal su posterior conservación.

La garantía del 6% del costo de las obras de urbanización será aportado por los promotores en el momento oportuno, de acuerdo con lo señalado en el Anexo II de esta Memoria.

Los medios económicos que se aportarán se especifican en el Estudio Económico.

Art. 47

No es de exigencia al Plan Parcial el cumplimiento de este artículo, ya que se trata de un sector con Uso Global no Residencial

Art. 48

Se refleja en el Plano de Usos Pormenorizados la distribución que de los mismos se hace en la totalidad del ámbito del Plan Parcial. Asimismo se expresa allí cuáles son los terrenos de uso público y de uso privado, así como los que corresponden a dotaciones y espacios libres.

Las superficies se han cuantificado de acuerdo con las determinaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Art. 49

Se fijan diferenciadamente, de acuerdo con el Artículo 11 del Reglamento de Planeamiento y con el PGOU de Granada, los terrenos destinados a espacios libres y zonas deportivas; teniendo carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General. Se han fraccionado en tres áreas puesto que dos de ellas vienen ya determinadas por el PGOU en zonas aledañas a la autovía y al ferrocarril, y la otra se sitúa enmarcando la edificación del Cortijo Royal, en posición aproximadamente centrada en el Sector

La utilización que se prevé para estas áreas es estrictamente pública, sin ningún otro uso que pueda mediatizar dicho carácter.

Art. 50

No es de exigencia al Plan Parcial el cumplimiento de este artículo, ya que se trata de un sector con Uso Global no Residencial

Art. 51

Los terrenos que se reservan para equipamiento deportivo y social se han situado contiguos en una manzana destinada exclusivamente a uso público, a fin de que su destino final pueda flexibilizarse según la oportunidad y las necesidades municipales. Esta manzana se une a los terrenos de espacio público del P-30 mediante un viario peatonal.





fatinafar1



Art. 52

Se señalan en el Plan Parcial las características y el trazado de la red de comunicaciones propias del sector (planos de viales y perfiles), así como las conexiones con sistemas generales y sectores próximos; marcándose perfiles longitudinales de todas las vías y transversales en los entronque y cambios de dirección.

La escasa pendiente del terreno no plantea problemas globales de accesibilidad para personas de movilidad reducida, toda vez que la resolución en detalle de tales problemas (vados, etc.) deberá ser cometido del proyecto de urbanización.

El Plan Parcial ha estudiado el sistema de circulación de vehículos, ordenando el tráfico de acuerdo con sus conclusiones en lo que se refiere a entronques, giros, sentidos de circulación, etc. En cuanto al establecimiento de un sistema de transporte público, no se ha tomado en consideración debido a la escasa entidad del sector en el conjunto de la ciudad.

Se ha fijado una proporción de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, previéndose el 50% anexo a las vías públicas, de acuerdo con el Art. 7.d del Anexo al Reglamento de Planeamiento. En cuanto a los aparcamientos de carácter privado, se dispone un retranqueo de la alineación a vial, a fin de procurar un espacio ante la edificación que sirva de zona de aparcamiento privativo y de carga y descarga.

Art. 53

Se establecen en el Plan Parcial las características de todas las redes de servicios, así como sus fuentes de suministro y punto de vertido en su caso.

Art. 54

Se incluye en este Plan Parcial un Plan de Etapas donde se detallan todas las previsiones que se especifican en el Reglamento de Planeamiento sobre la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 55

Se incluye en este Plan Parcial un Estudio Económico donde se especifican los costos previstos para cada capítulo de las obras de urbanización y un Plan de Etapas donde se detallan todas las previsiones que se especifican en el Reglamento de Planeamiento sobre la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 56

Tal y como queda dicho, el Plan Parcial prevé que las actuaciones se lleven a efecto por el sistema de **Compensación**, y ello por las siguientes razones:

1. Es el sistema de actuación previsto por el PGOU
2. Se cuenta con iniciativa de propietarios con más del 50% de la superficie de suelo
3. Estos propietarios tienen la suficiente solvencia técnica y económica como para garantizar el buen fin de las actuaciones





fatinafar1



Art. 57

La documentación de este Plan Parcial incluye toda la documentación requerida: Memoria, Planos de Información y de Proyecto, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico.

Art. 58

La Memoria del Plan Parcial muestra la adecuación de las determinaciones de éste con los objetivos del PGOU, su coherencia interna y la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como la viabilidad de sus previsiones.

Asimismo, contiene todos los extremos requeridos en el párrafo 2 de este Artículo y un Anexo con resúmenes y cuadros de las características más relevantes de sus determinaciones.

Art. 59

Los planos de Información Urbanística del Plan Parcial contienen información suficiente de:

1. Relación del Plan Parcial en relación con la estructura orgánica del PGOU
2. Ordenación del PGOU
3. Topografía del terreno con curvas de nivel cada metro (no se considera necesaria la información hipsométrica y clinométrica por la escasa pendiente del terreno)
4. Información de la estructura de la propiedad
5. Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes

Art. 60

El Plan Parcial contiene planos de Proyecto con las siguientes determinaciones:

Zonificación con asignación de Usos Pormenorizados, sistema de Espacios Libres y situación de las reservas de suelo para Dotaciones

Red viaria, definida en planta, secciones transversales tipo y secciones longitudinales

Esquema de redes de abastecimiento de agua, distribución de electricidad, saneamiento, telefonía, alumbrado público y gas.

Todos los planos se ha elaborado sobre la base del plano topográfico, e incluyen la delimitación del ámbito del Plan Parcial.

Art. 61

Las Ordenanzas de este Plan Parcial contienen los siguientes extremos:

1. Generalidades y terminología
2. Calificación del suelo con expresión de Usos Pormenorizados
3. Normas referidas a la redacción de estudios de Detalle, Parcelaciones y Proyectos de Urbanización
4. Normas de edificación referidas a las obras en relación con las vías públicas
5. Normas comunes a todas las zonas sobre volumen, usos permitidos, prohibidos y obligados, con su proporción mínima, así como normas sobre condiciones estéticas y de higiene.
6. Normas particulares para cada zona





fatinafar1



Art. 62

La información escrita del Plan de Etapas se complementa con un plano donde se expresa gráficamente la secuencia de ejecución de las obras de urbanización. Esta secuencia se plantea atendiendo a las posibilidades reales de ejecución y financiación, y lleva aparejada la secuencia correlativa de creación de dotaciones.

En caso de que la demanda fuese suficientemente fuerte, se contemplaría la alternativa de ejecución de toda la urbanización en una sola etapa.

Art. 63

El Plan Parcial contiene los documentos necesarios para justificar el coste de las obras de construcción, así como de la implantación de los servicios.

No son exigibles la cumplimentación de los apartados 2, 3 y 4 por las características de este Plan Parcial en cuanto al planeamiento que desarrolla, la no inclusión de sistemas generales y el sistema de actuación.

Art. 64

Por ser este Plan Parcial de iniciativa particular, en el Anexo de la Memoria, se contiene la siguiente información:

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la formulación
2. Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección
3. Justificación del sistema de actuación
4. Compromisos de los promotores respecto a la Administración municipal
5. Garantía del 7% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización
6. Medios económicos y fuentes de financiación de los promotores





fatinafar1



3.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

La finalidad de la formulación de este Plan Parcial es, como ya hemos dicho, el desarrollo urbanístico del sector, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Dicho PGOU determina para el sector una clasificación como Suelo Urbanizable Programado (o Sectorizado en terminología actualizada) y prevé su desarrollo en el segundo bienio del primer cuatrienio de su vigencia.

Los objetivos del PGOU son bien claros. Pretende la continuación del tejido urbano de carácter industrial y terciario ya iniciado con el P-30, integrando ciertos núcleos aislados de uso industrial consolidado (Dhul, Espadafor, Disbesa, ITV etc.), completándolo con los PP-I3, PP-I5 y PP-I6 al rellenar completamente el espacio delimitado por la autovía de Málaga y el ferrocarril de Bobadilla.

Como elemento articulador de este tejido se plantea la continuación del vial principal del P-30 que ha de penetrar en nuestro ámbito para enlazar finalmente entre dos industrias consolidadas, con el sector más extremo que es el I3.

Los criterios más claramente establecidos por el PGOU son los siguientes:

- Continuación del vial principal del P-30
- Situación de espacio libre a lo largo del ferrocarril y junto a la autovía
- Prolongación del vial que llega desde el PP-I6
- Unión desde la autovía hasta el ferrocarril por el flanco Oeste



3.4.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LOS ESTANDARES FIJADOS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento fija los módulos mínimos de reserva para dotaciones en los Planes Parciales que desarrollen suelo de carácter industrial. Estos módulos son los siguientes:

Sistema de espacio libres de uso y dominio público:	10% de la superficie total ordenada
Equipamiento deportivo:	2% de la superficie total ordenada
Equipamiento social	1% de la superficie total ordenada
Equipamiento comercial	1% de la superficie total ordenada

Lo que aplicado a la superficie medida del ámbito de nuestro Plan Parcial (209.828 m2), da lo siguiente:



fatinafar1



Sistema de espacios libres de uso y dominio público:	20.983 m ²
Equipamiento deportivo:	4.196 m ²
Equipamiento social	2.098 m ²
Equipamiento comercial	2.098 m ²

Teniendo en cuenta que la previsión de Equipamiento Comercial se cumple ampliamente con las superficie de Uso Pormenorizado Terciario, debemos concluir que tan sólo es necesario el cumplimiento concreto de las tres primeras condiciones.

Pues bien, las determinaciones del Plan Parcial reservan las siguientes superficies de suelo para esas tres dotaciones:

Sistema de espacio libres de uso y dominio público:	21.396 m ²
Equipamiento deportivo:	4.883 m ²
Equipamiento social	2.105 m ²

El sistema de espacios libres de uso y dominio público está constituido por tres zonas separadas, dos de ellas determinadas por el PGOU y la tercera enmarcando la edificación existente del Cortijo Royal, edificación que se conserva, según se explica más adelante.

En lo que se refiere a plazas de aparcamiento, la proporción ha de ser de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida; el 50% de ellas en el exterior de las parcelas; lo que significa $1.038/2=519$ plazas exteriores. Se ha medido la longitud de las bandas de aparcamiento de los viales, con un resultado de 1.249 plazas teóricas a razón de 4,50 m. de largo por plaza. El porcentaje de lo teóricamente posible sobre lo exigido (240%) compensaría con creces las zonas vados que ahora es imposible conocer. .

3.5. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE DISTINTAS ALTERNATIVAS, Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA

A partir de los condicionantes del PGOU que el plan Parcial ha de asumir en sus determinaciones, resulta que el margen de maniobra del planificador no es muy amplio; sobre todo si tenemos en cuenta que en la ordenación de un sector de uso industrial, la regularidad del trazado, la funcionalidad de las vías, y las dimensiones de fondo de parcela pesan notablemente sobre el resultado final. Hasta el punto de que las alternativas posibles no son sino variaciones de detalle, de ángulos y encuentros entre las vías y de colocación del suelo de reserva para dotaciones.

Ciertamente, a lo largo del proceso de estudio ha habido sucesivos diseños, con sus modificaciones y marchas atrás, pero han versado sobre todo en la prolongación recta o quebrada de las dos vías provenientes del PP-I6 y del vial principal del P-30; así como las distintas soluciones (ninguna fácil ni perfecta) para resolver los encuentros entre las vías principales y las secundarias; y ello porque nuestro sector tiene elementos fuertemente condicionantes cuyas relaciones, por irregulares, no son fácilmente ordenables; como son los ángulos entre el vial del P-30 y los provenientes del I-6, o el enclave de industria consolidada y gasolinera en mitad de la fachada a la autovía.





fatinafar1



La solución elegida es la que mejor satisface los requerimientos de mercado respecto a las parcelas a ofertar, dentro del cumplimiento de los criterios del PGOU y de las exigencias de la normativa.

Se proponen viales con diversos anchos y secciones-tipo; de los que dos son los principales articuladores del polígono, además de su función de unión entre otras zonas externas: uno de 25 metros que es la prolongación del vial principal del P-30 y con su misma sección y aparcamiento junto a la mediana central, y otro de 18 metros que recorre todo el flanco Oeste uniendo la autovía con la Azucarera San Isidro.

Un tercer vial tipo, que constituye la red interior del Polígono, tiene 17 metros, con aparcamiento a ambos lados. En los tres casos descritos la acera prevista es de 2,50 metros de anchura. Aparte de esto existen otros viales únicos, con diversas secciones en función de su destino y de la carga de tráfico previsible.

La distribución de los Usos Pormenorizados se ha hecho con el criterio de situar el Terciario dando fachada a la autovía, por considerarla más comercial, y distribuyendo el Uso Pormenorizado Industrial en Manzana en el resto de las parcelas lucrativas. Se ha dejado también una parcela de Terciario que corresponde al Cortijo Royal, cuyo propietario ha manifestado su deseo de conservarlo.

Por otra parte se ha introducido, dentro del Uso Industrial, un Uso Pormenorizado Almacén singular en una manzana completa, ya que existe demanda para este tipo de instalación de características peculiares que se definen en el apartado correspondiente de la Normativa

3.6.- DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Tal y como ya hemos dicho, la única edificación existente es la casa del Cortijo Royal. Esta edificación, con una superficie construida actual de 1.184 m², presenta la tipología característica de casa de labor alrededor de gran patio, con zonas diferenciadas de viviendas y almacén, y se pretende conservar con calificación de Uso Terciario.

Esta asignación de uso Terciario posibilita, tanto la continuidad del uso actual, como su inmediata conversión a un uso realmente Terciario o compatible (Residencial singular por ejemplo, manteniendo las condiciones de ordenación del Uso Terciario) en el momento que se desee. La intención de todo ello hacer viable su mantenimiento como testimonio de las edificaciones de la vega, al posibilitarle una amplio abanico de nuevos usos para la edificación.





fatinafar1

Dado que el edificio actual no agota el aprovechamiento de la parcela, cualquier intervención que se pretenda sobre ella con objeto de colmarla deberá fijar sus condiciones mediante un Estudio de Detalle que podrá estar limitado a la parcela en cuestión, o extenderse a toda o a parte de la manzana.

3.7.- ACTUACIONES EXTERIORES AL AMBITO

Hay dos actuaciones que aún fuera del ámbito del Plan Parcial, han de ser asumidas en su gestión por éste:

3.7.1. Integración del suelo industrial consolidado

El Plan Parcial pretende la integración en su red viaria y su imagen, de la zona de industria consolidada que se encuentra al centro de la fachada a la autovía, tras la gasolinera. Esta zona, actualmente servida por un vial privado sin acondicionar, puede integrarse igualando la alineación de su fachada con la que se propone a ese lado dentro del ámbito. Los propietarios de esta zona habrán de ceder, en convenio privado, la parte de su vial que quede más allá del área de retranqueo de 4 metros, y sufragar los gastos de urbanización en la medida en que se acuerde con la Junta de Compensación.

Al tratarse de una actuación que afecta a suelo fuera del ámbito, se ha contado con mayoría superior al 50% de nuestros propietarios favorables a establecer el convenio correspondiente con los otros propietarios; lo que se ha reflejado en actas de la pertinente reunión

3.7.2. Conexión con el PP I-3

Esta conexión habrá de hacerse de acuerdo con los promotores del PP I-3, mediante un vial que ha de pasar entre los terrenos de Industrias Espadafor y Flan Dhul, obteniéndose el suelo correspondiente por expropiación gestionada por la administración municipal.





fatinafar1



3.8. VARIACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

El transcurso del tiempo, los cambios de propiedad sobrevenidos y las alegaciones presentadas propician algunos cambios en la ordenación que ahora se propone respecto a la aprobada inicialmente. De todas maneras, y excepto en un caso, las variaciones son de índole menor y perfectamente asumibles en el proceso de tramitación normal del Plan Parcial:

3.8.1. Modificación del vial junto a la nave de zona consolidada

Ya se ha explicado anteriormente que con esta variación se pretende la integración de dichas naves en la estructura e imagen del polígono. Así lo han entendido sus propietarios, que cederán para vial parte del suelo de su propiedad; y también los propietarios promotores de este Plan Parcial, que por mayoría superior al 50% acordaron acceder a esta modificación y a la suscripción de un convenio con sus vecinos. Esta maniobra ha obligado a reconsiderar la distribución del viario en esta esquina noroeste del polígono.

3.8.2. Supresión del vial de enlace entre la gasolinera y DISBESA, así como de la zona calificada como "Suelo de Permuta"

Dicho vial debería pasar entre ambas instalaciones, sobre suelo fuera del ámbito. Dada esta circunstancia se había llegado a convenir con representantes de REPSOL YPF en la permuta de dicho suelo con otro dentro del ámbito que se había calificado de modo adecuado para esta operación. Sin embargo al final la petrolera ha rechazado la propuesta mediante alegación presentada, por lo que se ha de desistir de la operación; quedando la obtención de ese vial para una futura actuación municipal, si la administración lo considera conveniente.

3.8.3. Ampliación de la entrada desde la Autovía

Con el acuerdo de más de propietarios de más del 50% se ha ampliado la entrada al polígono desde la autovía por el extremo Oeste; teniendo en cuenta que el retranqueo obligatorio obligaba a dejar un amplio espacio libre de edificación en dicha zona.

3.8.4. Reubicación del Uso Terciario junto a la autovía

Los cambios de propiedad registrados últimamente han aconsejado situar el Uso Terciario de la autovía en la zona donde tiene sus fincas de origen el único propietario que desea dicha calificación para su explotación futura.

Granada, Septiembre de 2005
B y MARQVI S.L.
El Arquitecto

Fdo. José Bigorra Rodríguez
Colegiado nº 831 del C.O.A. de Granada

BY MARQVI S.L.

Inscrita con el número 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada
San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada. Tfno. 958 223 489. Fax 958 223 488. Email: granada@bymarqui.com



fatinafar1



ANEXO A LA MEMORIA I (Art. 58.3 del Reglamento de Planeamiento)

De todo lo que antecede en la memoria, podemos decir en síntesis:

1. El Plan Parcial desarrolla un sector del suelo Urbanizable Programado (asimilable al Sectorizado) del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.
2. Los terrenos del sector son aptos para ser urbanizados, habida cuenta de su topografía, características geotécnicas, e infraestructuras próximas. Su uso actual, agrícola casi residual (excepto una transformación, de aproximadamente 1 Ha. al uso de depósito provisional de un concesionario de automóviles junto al Cortijo Royal) supone que el cambio a los usos Terciario e Industrial no supondrá quebranto de actividades con fuerte repercusión social.
3. Observados los criterios y objetivos señalados por el PGOU para este sector, el Plan Parcial los asume y desarrolla en sus determinaciones; en particular en lo que se refiere a prolongación de viario y continuidad de los espacios libres.
4. Las determinaciones de rango superior no dejan demasiado margen para alternativas, salvo las pequeñas variaciones de detalle que ya hemos comentado. La propuesta final no es sino el compromiso entre las determinaciones superiores (de criterios o de normativa) y las consideraciones de mercado.





fatinafar1



ANEXO A LA MEMORIA II (Art. 64.a del Reglamento de Planeamiento)

1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La demanda de suelo industrial en la zona donde se sitúa el sector ha completado prácticamente la edificación posible en el vecino sector P-30; siendo por tanto preciso ofertar nuevo suelo industrial en la zona, que impida un alza desmesurada de los precios.

Por otra parte, las determinaciones del PGOU obligan a iniciar la gestión del suelo objeto de este Plan Parcial dentro de los plazos previstos, so pena de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos con las consecuencias que ello acarrearía.

2.- Relación de propietarios afectados

Los propietarios afectados por la ordenación son los que se relacionan a continuación:

D. JOSE DIAZ BENITEZ 920-P	Granada	29.097,40 m2
SALTO ANGEL S.A. A-18036343	C/ Frailes 18 Bajo. 18005 Granada	8.205,78 m2
ROALTIN GRANADA S.L. B-18663211	C/ Recogidas 20-1ª. 18002 Granada	17.345,00 m2
NAVESCOL S.L.	C/ Aguila nº 3. 18002 Granada	31.066,40 m2
INDUSTRIAS ESPADAFOR S.A. A-18202788	Avda. de Andalucía s/n 18015 Granada	14.775,00 m2
D. RAFAEL TALLON Y OTROS	Granada	46.303,28 m2
D. JOSE MARIA RODRIGUEZ PEREZ 755-L	Desguaces Granada. Avda de Andalucía s/n 18015 Granada	8.244,24 m2
ACOIL S.A. 23.671.203-V	Camino Nuevo de S.Nicolás 9. 18010 Granada	44.362,42 m2
D. JOSE LUIS MONTORO DE DAMAS	Granada	6.341,50 m2
FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA	C/ Carmen nº 21. 33206 Gijón (Asturias)	1.316,00 m2
MINISTERIO DE FOMENTO	Avda. de Madrid nº 7. 18012 Granada	2.770,80 m2





fatinafar1



Además de estos propietarios afectados dentro del ámbito del Plan Parcial, hay otros dos que se ven afectados por actuaciones fuera del ámbito:

REPSOL YPF

Estación de Servicio
Avda. de Andalucía s/n. 18015 Granada

DISBESA

Avda. de Andalucía s/n 18015 Granada

3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE ACTUACION

Las obras se realizarán con sujeción a lo previsto en el Plan de Etapas de este Plan Parcial, ejecutándose, en principio por contrata de la Junta de Compensación con un contratista, y el costo de los trabajos será satisfecho por aquélla, bien en efectivo o con parcelas, según acuerde la Junta en el ejercicio de sus atribuciones. Los Proyectos de Urbanización y cualesquiera otros sectoriales que fueren precisos también se contratarán por la Junta, que asimismo satisfará los honorarios correspondientes.

Las fincas resultantes de la reparcelación vendrán gravadas con carácter real en el monto que a cada una corresponda, para responder de los gastos de urbanización.

Por lo que se refiere al sistema de actuación, se opta por el sistema de **COMPENSACION**, toda vez que es el que viene previsto en el PGOU, y ser el que más conviene a los propietarios afectados, contándose con amplia mayoría de ellos dispuestos a acometer la gestión bajo dicho sistema. No obstante, en el caso de que hubiere acuerdo de la totalidad de propietarios del sector, podrá establecerse el sistema de actuación mediante convenio urbanístico entre los propietarios y el Ayuntamiento de Granada, según lo establecido en el Art. 138 de la Ley 7/2002.

4.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE URBANIZADORES, AYUNTAMIENTO Y TERCEROS

Los propietarios procederán a constituir la Junta de Compensación por el procedimiento establecido en el Art. 129 y siguientes de la Ley 7/2002, comprometiéndose a ejecutar los trabajos de urbanización de acuerdo con el Plan de Etapas, al igual que la implantación de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

No ha de establecerse compromiso de los propietarios respecto a edificación alguna en los terrenos previstos para los equipamientos, dado que el PGOU no obliga a ello, y tampoco el Plan Parcial.

Todos los terrenos destinados a viales y a espacios públicos se cederán al Ayuntamiento una vez culminado el proceso urbanizador; por ello su conservación correrá a cargo de dicha Administración municipal tras la recepción de los mismos.





fatinafar1



Los propietarios cederán al Ayuntamiento de Granada el suelo urbanizado necesario para materializar el 10% del Aprovechamiento Medio del sector; pudiendo ser sustituida esta cesión por prestación económica en la cuantía que se determine por los métodos legalmente establecidos.

5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Según el Art. 46.c del Reglamento de Planeamiento, la garantía a depositar por el cumplimiento de los compromisos contraídos en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización será del 7% de su importe.

Esta garantía se hará efectiva en el plazo de un mes desde que se produzca el oportuno requerimiento del Ayuntamiento, y en la forma que dicha Administración establezca.

6.- MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES, RECURSOS PROPIOS Y FUENTES DE FINANCIACION

Los promotores tienen suficiente solvencia económica para afrontar la financiación de las obras de urbanización, bien con recursos propios (que quedan simplemente acreditados con los terrenos que aportan a la gestión del sector), bien acudiendo a fuentes externas por operaciones crediticias u otras.





fatinafar1



CUADROS RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES



fatinafar1



SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS POR USOS										
MANZANA	INDUSTRIAL MANZANA	ALMACEN SINGULAR	TERCIARIO	TERCIARIO EXISTENTE	INFRAEST.	JARDINES	EQUIP. DEPORTIVO	EQUIP. SOCIAL	VIARIO RODADO	SUPERFICIE MANZANA
1	7.175 m2				45 m2					7.220 m2
2	10.893 m2									10.893 m2
3	9.782 m2				91 m2					9.873 m2
4					52 m2	3.941 m2				3.993 m2
5	6.023 m2		4.792 m2		54 m2					10.869 m2
6	5.177 m2									5.177 m2
7	3.105 m2				45 m2		4.883 m2	2.105 m2		10.138 m2
8	17.830 m2									17.830 m2
9		30.166 m2								30.166 m2
10	12.234 m2				45 m2					12.279 m2
11	3.144 m2			4.470 m2	91 m2	5.246 m2				9.907 m2
12	4.764 m2									4.764 m2
13						12.209 m2				12.209 m2
VIARIO									64.610 m2	64.610 m2
TOTAL	80.127 m2	30.166 m2	4.792 m2	4.470 m2	423 m2	21.396 m2	4.883 m2	2.105 m2	64.610 m2	209.828 m2
COEF. EDIFICAB.	0,90 m2/m2	0,75 m2/m2	1,30 m2/m2	0,55 m2/m2						
EDIFICABILIDAD	72.114 m2	22.626 m2	6.230 m2	2.459 m2						103.427 m2
COEF. USO	0,80	0,80	1,00	1,00						
APROVECHAM.	57.691 U.A.	18.100 U.A.	6.230 U.A.	2.459 U.A.						84.479 U.A.

APROVECHAMIENTO TIPO: 84.479 / 207.057 =	0,408
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MEDIA: 103.427 / 209.828 =	0,49

RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS (Comparativo entre Plan Parcial y Normativa)				
	JARDINES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	TERCIARIO
P.G.O.U.	20.844 m2	2.084 m2	4.169 m2	
RGTO. DE PLANEAMIENTO	20.983 m2	2.098 m2	4.196 m2	2.098 m2
PLAN PARCIAL	21.396 m2	2.105 m2	4.883 m2	8.689 m2





fatinafar1



APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS						
NOMBRE Y DIRECCION	SUPERFICIE SUELO	PORCENTAJE SUELO AMBITO	PORCENTAJE APROVECH.	APROVECH. DE DERECHO	A.S.A.	CESION
D. JOSE DIAZ BENITEZ Granada	29.097,40 m2	13,87%	14,05%	11.872 U.A.	10.685 U.A.	1.187 U.A.
SALTO ANGEL S.A. C/ Frailes 16 Bajo. 18005 Granada	8.205,78 m2	3,91%	3,96%	3.348 U.A.	3.013 U.A.	335 U.A.
NAVESCOL S.L. Poligono Industrial El Florio. Edificio UCOP. 18015 Granada	31.066,40 m2	14,81%	15,00%	12.675 U.A.	11.408 U.A.	1.268 U.A.
INDUSTRIAS ESPADAFOR S.A. Avda. de Andalucía s/n 18015 Granada	14.775,00 m2	7,04%	7,14%	6.028 U.A.	5.425 U.A.	603 U.A.
ROALTIN GRANADA S.L. Recogidas 20. 1º. 18002 Granada	17.345,00 m2	8,27%	8,38%	7.077 U.A.	6.369 U.A.	708 U.A.
D. JOSE MARIA RODRIGUEZ PEREZ Desguaces Granada. Avda de Andalucía s/n 18015 Granada	8.244,24 m2	3,93%	3,98%	3.364 U.A.	3.027 U.A.	336 U.A.
ACCOL S.A. Avenida de Andalucía 139. 18015 Granada	44.362,42 m2	21,14%	21,43%	18.100 U.A.	16.290 U.A.	1.810 U.A.
D. RAFAEL TALLON Y OTROS	46.303,28 m2	22,07%	22,36%	18.892 U.A.	17.003 U.A.	1.889 U.A.
D. JOSE LUIS MONTORO DE DAMAS Granada	6.341,50 m2	3,02%	3,06%	2.587 U.A.	2.329 U.A.	259 U.A.
FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA C/ Carmen nº 21. 33206 Gijón (Asturias)	1.316,00 m2	0,63%	0,64%	537 U.A.	483 U.A.	54 U.A.
ZONA DE DOMINIO PUBLICO DE AUTOVIA	2.770,80 m2	1,30%				
TOTAL	209.827,82 m2	100,00%	100,00%	84.479 U.A.	76.931 U.A.	8.448 U.A.





fatinafar1



ORDENANZAS





fatinafar1



1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- MARCO, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Estas Ordenanzas del Plan Parcial de Desarrollo "Fatinafar 1" desarrollan las previsiones del P.G.O.U. de Granada para el Polígono I-5, en el marco de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y del vigente Reglamento de Planeamiento.

Las Ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial, y ello desde su entrada en vigor, es decir, desde su Aprobación Definitiva. Estarán en vigor hasta que el Plan Parcial se modifique por innovación del Planeamiento General que desarrolla o del propio Plan Parcial, reglamentariamente tramitado.

1.2.- DOCUMENTACION E INTERPRETACION

Los documentos que componen este Plan Parcial son:

- Memoria
- Planos de Información
- Planos de Proyecto
- Ordenanzas
- Plan de Etapas
- Estudio Económico

Los Planos de Proyecto (excepto el de Imagen Final) y las Ordenanzas son de obligado cumplimiento. En caso de contradicción entre documentos, prevalecerá lo escrito sobre lo gráfico, la mayor escala sobre la menor y lo acotado sobre lo medido a escala.

La Memoria y el Estudio Económico son instrumentos de referencia en la interpretación de las determinaciones del Plan Parcial.

1.3.- OBJETIVOS

Son objetivos de este Plan Parcial la ordenación del ámbito y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo, partiendo de las siguientes premisas:

Garantizar el establecimiento de los servicios urbanísticos previstos en las condiciones determinadas por el Plan Parcial





fatinafar1



Flexibilizar las determinaciones de parcelación que se establecen a fin de responder adecuadamente a las demandas del mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, mantener un control sobre la imagen final, estableciendo un retranqueo mínimo respecto a todas las alineaciones, aunque autorizando su modificación por manzanas completas y mediante el instrumento adecuado; a la vez que se exige el tratamiento como fachada de cualquier paramento visto.





fatinafar1



2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Una vez culminado el proceso prescrito para el sistema de Compensación, podrán tramitarse instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación, de acuerdo con lo siguiente:

2.1.- DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle a fin de proceder a modificaciones puntuales de ordenación de volúmenes, del viario secundario, de alineaciones o parcelación, así como para modificar la situación del suelo dotacional público y de infraestructuras urbanas; siempre y cuando no se modifique el aprovechamiento máximo ni el viario principal.

Los Estudios de Detalle podrán aumentar o disminuir los retranqueos más allá de los marcados por el Plan Parcial, a condición de que se actúe sobre una manzana completa proponiendo una solución arquitectónica coherente. También podrá abrirse mediante Estudio de Detalle un viario interior de la manzana o establecer alineaciones interiores que den lugar a espacios de uso privado para los ocupantes de la parcela. Si tales modificaciones afectasen a las redes de servicios o a los viales, habrá de redactarse y tramitarse un Proyecto de Urbanización.

2.2.- DE LAS REPARCELACIONES

La parcelación que se establezca durante la ejecución del sistema de Compensación podrá modificarse, una vez concluido éste, mediante un Proyecto de Reparcelación. Será preciso obtener la Licencia municipal correspondiente con el acuerdo de todos los propietarios de las parcelas afectadas, sin que resulten parcelas de superficie inferior a la parcela mínima establecida para cada uso y resolviendo las acometidas de servicios urbanos para cada parcela resultante; pudiendo exigirse, según la entidad de la actuación, la tramitación de un Proyecto de Urbanización.

2.3.- DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Para la ejecución de las obras de urbanización será precisa la redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 98 y 99 de la Ley 7/2002 y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Sus determinaciones seguirán la secuencia establecida en el Plan de Etapas, a menos que concurran las circunstancias que en él se señalan para alterarla.





fatinafar1



No podrán concederse Licencias de Edificación sin que se haya solicitado y obtenido la Licencia de Obras de Urbanización, a fin de que éstas se ejecuten previa o simultáneamente.

Los Proyectos de Urbanización se sujetarán a las determinaciones que fije este Plan Parcial o, en su defecto, a las fijadas por el P.G.O.U de Granada; precisando además para su aprobación informes de las compañías suministradoras de los distintos servicios, que no tendrán carácter vinculante.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 42 del Reglamento de Gestión (y el Art. 41 al que remite), podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación antes de concluir las obras de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán, en cuanto a dotaciones y servicios, a lo que determina este Plan Parcial, o el Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Para los servicios que dependan de compañías suministradoras, los Proyectos de Urbanización se ajustarán a sus recomendaciones, que habrán de justificarse documentalmente.

2.4.- DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Antes del inicio de las obras de edificación se precisará la redacción, tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Granada del correspondiente Proyecto de Edificación para obtención de la preceptiva Licencia de Obras.

Los Proyectos deberán ajustarse a las determinaciones de este Plan Parcial así como a las del Plan General de Ordenación Urbana de Granada y a la normativa específica en vigor.

2.5.- DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES

El ejercicio de cualquier actividad clasificada en el suelo de este Plan Parcial requerirá la obtención previa de la Licencia de Apertura que deberá tramitarse reglamentariamente.

2.6.- DE LA EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

Las obras de urbanización serán ejecutadas por la Junta de Compensación, bien mediante contrata, o en su caso a través de la empresa urbanizadora que se hubiera incorporado a la Junta, de acuerdo con lo determinado en sus Bases de Actuación. El procedimiento seguirá lo establecido por el articulado de la Sección 6ª del Reglamento de Gestión. Se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas. El Ayuntamiento podrá designar un técnico encargado del seguimiento, inspección y control de las obras de urbanización, a fin de verificar la conformidad de éstas con el Proyecto de Urbanización aprobado





fatinafar1



Finalizadas las obras de urbanización, La Junta de Compensación solicitará del Ayuntamiento de Granada su Recepción Provisional, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana. Esta recepción se ajustará a lo establecido en el Artículo 154 de la Ley 7/2002

Las obras de edificación serán ejecutadas por los propietarios de las parcelas o los titulares de derechos, siguiendo el procedimiento reglamentariamente establecido.





fatinafar1



3.- NORMATIVA DE USOS

3.1.- USOS PERMITIDOS

Siguiendo la Clasificación de Usos que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, los Usos Globales permitidos en el ámbito del Plan Parcial son:

1. Industrial
2. Terciario
3. Equipamiento Comunitario
4. Espacios Libres
5. Transportes e Infraestructuras Básicas

Con los siguientes Usos Pormenorizados

Industrial

Pequeña o mediana industria

Comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios

Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos

Comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento y/o mantenimiento

Almacén

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenamiento de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público

Almacén singular

Comprende aquellas actividades de carácter singular por su gran tamaño o especialización, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenamiento de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio básicamente mayorista. Incluye funciones complementarias como las que se refieren a la manutención, carga y descarga de mercancías, así como al mantenimiento de los equipos correspondientes.



fatinafar1



Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o venta directa al público. Por su singularidad pueden requerir condiciones edificatorias inusuales.

Terciario

Comercial

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

Oficinas

Comprende aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a través del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, , funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, estudios y redacciones de medios de comunicación, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

Sala de espectáculos o centros de reunión

Comprende aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, locales de alterne, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, pubs, etc).

Residencial Singular

Compatible en parcelas calificadas con Uso Terciario, es el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados, etc.) cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo)

Garajes

Corresponde a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos





fatinafar1



Terciario en instalaciones singulares

Comprende aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas de superficie superior a 1 Ha. y que pueden ser fundamentalmente de las categorías que siguen:

Terciario en instalación singular comercial

Destinadas a albergar grandes superficies con uso dominante comercial

Terciario en instalación singular de ocio

Destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural

Equipamiento Comunitario

Equipamiento comunitario universitario

Abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada u otras de nueva implantación, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones

Equipamiento comunitario docente

Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

Equipamiento comunitario deportivo

Comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física

Equipamiento comunitario S.I.P.S.

Abarca el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, pudiendo ser de titularidad pública o privada

Sanitario

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

Asistencial

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





fatinafar1



Social-cultural

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

Equipamiento comunitario servicios fúnebres

Incluye el conjunto de actividades que facilitan la conservación, traslado, custodia, velatorio e incineración de personas fallecidas, así como la asistencia a sus allegados y los servicios civiles o religiosos vinculados. Se excluye la inhumación.

Espacios Libres

Plazas, Jardines y Zonas Verdes

Transportes e Infraestructuras Básicas

Infraestructuras urbanas

3.2.- CAMBIOS DE USO

Será posible el cambio de Uso Pormenorizado entre los citados más arriba, tramitándose conjuntamente con la Licencia de Obras.

3.3.- COMPATIBILIDAD DE USOS

Los usos relacionados en el punto 3.1 se entienden como compatibles entre sí dentro del ámbito del Plan Parcial. El Uso Terciario se entiende compatible con el uso de Alojamiento Hotelero, en cualquiera de las modalidades y categorías contempladas por la legislación específica. El cambio de uso se hará con las condiciones de ordenación correspondientes al Uso Terciario. En la parcela de Terciario Existente se permitirá el mantenimiento de su actual Uso Residencial.

Para el resto de casos se estará a lo determinado por la Normativa de Usos del Plan General de Ordenación Urbana.

3.4. USOS PROHIBIDOS

Se estará a lo determinado por la Normativa de Usos del Plan General de Ordenación Urbana y al Reglamento de Actividades.





fatinafar1



4.- NORMATIVA DE EDIFICACION

4.1.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELACION

La parcelación que se establezca en el correspondiente Proyecto de Parcelación, o en sucesivos Proyectos de Reparcelación tras la ejecución del sistema de Compensación, deberá ceñirse a lo siguiente:

Parcela Mínima: Según se especifica en esta Normativa para cada Uso Pormenorizado

Ancho Mínimo de Parcela: 8,00 metros, excepto en el Uso Pormenorizado de Infraestructuras Urbanas que será de 5,00 metros. En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

4.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son las prescritas por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con las siguientes precisiones:

4.2.1.- Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones mínimas obligatorias son las señaladas en el plano correspondiente, que marcan el retranqueo que ha de mantener la edificación respecto de la vía pública. En general son 4,00 metros, excepto en parte del frente a la autovía. Estos retranqueos pretenden dotar a las distintas parcelas de una zona de desahogo ante ella para aparcamiento y labores de carga y descarga

Los retranqueos a vía pública pueden aumentarse o disminuirse mediante Estudio de Detalle referido a una manzana completa; en el que se determine la creación de espacios suficientes en el interior de la parcela para las finalidades antes aludidas que hagan innecesario el retranqueo de fachada. El retranqueo de la edificación de la parcela por su fondo es libre, siendo resultado de las condiciones de aprovechamiento. No obstante, en las parcelas en esquina, deberá solucionarse la continuidad de la fachada en las dos alineaciones hasta las respectivas medianeras. Las parcelas con Uso Pormenorizado de Infraestructura Urbana deberán resolver su fachada en alineación con las de las parcelas colindantes, aún cuando se trate de albergar elementos industriales prefabricados.

Sólo podrán situarse dentro de la zona de retranqueo a vía pública elementos constructivos que no consuman aprovechamiento, según los criterios del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y los expresados en estas Ordenanzas.



fatinafar1



4.2.2. Superficie edificada

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, computada de acuerdo con los criterios expresados en el PGOU y las precisiones contenidas en estas Ordenanzas.

En el caso de edificaciones en que se permita una altura mayor que la máxima de su Uso Pormenorizado, la edificabilidad por planta se computará afectando la superficie construida de un coeficiente igual al cociente entre la altura alcanzada y la altura máxima permitida para el Uso Pormenorizado.

4.2.3. Altura de la Edificación

Es la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. La forma de medición de alturas, su cómputo, la consideración del semisótano en función de la rasante, las construcciones permitidas por encima de la altura, etc. se guiarán por los criterios del PGOU. En los edificios de tipo nave, la altura de la edificación se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (cabeza de pilar).





fatinafar1



4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

4.3.1. Condiciones particulares de la calificación Industrial en Manzana

Parcela mínima:

200 metros cuadrados

Ancho mínimo de parcela:

8,00 metros

En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la manzana completa y que determine la previsión de espacios libres para aparcamiento, carga y descarga, etc. en el interior de la parcela.

Edificabilidad máxima:

0,90 m²/m²

En el cálculo de la superficie construida no se incluirán las marquesinas y voladizos que estén abiertos por tres de sus lados. Tampoco se computarán los pasadizos retráctiles ni las cubiertas de plazas de aparcamiento en superficie





fatinafar1



Ocupación máxima

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos

Ocupación bajo rasante

Podrá construirse hasta cuatro plantas de sótano, o tres y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

En el caso de planta semisótano la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Altura y número de plantas:

2 plantas (8,00 metros)

Se admiten naves que alcancen dicha altura con una sola planta. En estos casos, la altura se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (altura de pilar). En todo caso la cumbrera podrá superar la altura del arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se ajustarán a lo determinado por la normativa del PGOU para este mismo Uso Pormenorizado





fatinafar1



Patios

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la Normativa del PGOU

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En las fachadas se dispondrán elementos que oculten la inclinación de las cubiertas, a menos que ésta se utilice como elemento primordial en la composición volumétrica del edificio.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada

Cercas y vallados

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier lindero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará la altura de 2,50 metros.





fatinafar1



4.3.2. Condiciones particulares de la calificación Almacén Singular

Parcela mínima:

7.000 metros cuadrados

Ancho mínimo de parcela:

60,00 metros

En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la manzana completa y que determine la previsión de espacios libres para aparcamiento, carga y descarga, etc. en el interior de la parcela haciendo innecesario el retranqueo..

Edificabilidad máxima:

0,75 m²/m²

En el cálculo de la superficie construida no se incluirán las marquesinas y voladizos que estén abiertos por tres de sus lados. Tampoco se computarán los pasadizos retráctiles ni las cubiertas de plazas de aparcamiento en superficie

Ocupación máxima

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos



fatinafar1



Ocupación bajo rasante

Podrá construirse hasta cuatro plantas de sótano, o tres y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

En el caso de planta semisótano la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

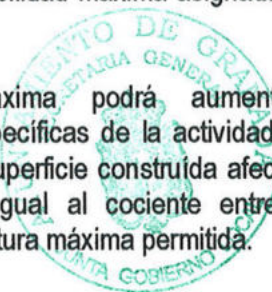
Altura y número de plantas:

1 planta (8,00 metros)

En las naves, la altura se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (altura de pilar). En todo caso la cumbrera podrá superar la altura del arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

La altura máxima podrá aumentarse por necesidades específicas de la actividad, debiendo computarse la superficie construida afectándola de un coeficiente igual al cociente entre la altura alcanzada y la altura máxima permitida.





fatinafar1



Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se ajustarán a lo determinado por la normativa del PGOU para este mismo Uso Pormenorizado

Patios

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la Normativa del PGOU

Podrán abrirse a fachada los patios de maniobra necesarios para la actividad a desarrollar.

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En las fachadas se dispondrán elementos que oculten la inclinación de las cubiertas, a menos que ésta se utilice como elemento primordial en la composición volumétrica del edificio.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada

Cercas y vallados

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier lindero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará la altura de 2,50 metros.

Cambio de Uso:

Las parcelas con calificación Almacén Singular podrán cambiar su Uso Pormenorizado por cualquiera de los compatibles. En particular será posible el cambio al Uso Pormenorizado Industrial en Manzana, cumpliendo la parcela mínima de este último.



fatinafar1



4.3.3. Condiciones particulares de la calificación de Terciario

Parcela mínima:

200 metros cuadrados

Ancho mínimo:

8,00 metros

En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse (respetando las condiciones de normativa sectorial que fuesen de aplicación) mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque el total de la superficie de la manzana de uso Terciario y que habrá de resolver los problemas de unión que se planteen con las parcelas de otros usos.

Edificabilidad máxima:

1,30 m²/m²

0,50 m²/m² en el Terciario Existente

Ocupación máxima

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos





fatinafar1

Ocupación bajo rasante

Podrá construirse hasta cuatro plantas de sótano, o tres y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

En el caso de planta semisótano la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Altura y número de plantas:

3 plantas (11,20 metros)

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se ajustarán a lo determinado por la normativa del PGOU para este mismo Uso Pormenorizado

Patios

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la Normativa del PGOU

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada

Cercas y vallados

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier lindero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará á altura de 2,50 metros.



fatinafar1



4.3.4. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario

Las parcelas con esta calificación se ajustarán a lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada para la calificación Residencial en Bloques Abiertos, en lo que se refiere a:

Parcelación
Ocupación de parcela sobre y bajo rasante
Separación mínima entre edificaciones
Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
Tipos y dimensiones mínimas de los patios
Dimensiones máximas de las edificaciones

El resto de las condiciones de ordenación se ajustarán a lo siguiente:

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la manzana completa.

Edificabilidad máxima:

1,00 m2/m2

Altura y número de plantas:

3 plantas (11,20 metros)

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada

Cercas y vallados

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier lindero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará a altura de 1,20 metros, pudiendo continuarse permeable hasta 2,50 metros.



fatinafar1



4.3.5. Condiciones particulares de la calificación de Espacios Libres

Ocupación máxima	2%
Ocupación bajo rasante	Según Art. 6.1.20 del PGOU
Altura y número de plantas:	2 plantas
Condiciones particulares de régimen y uso:	Sólo se permiten edificaciones de titularidad pública destinadas a la custodia, mantenimiento o gestión del espacio público, o equipamientos comunitarios deportivos o de servicios de interés público o social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa.
Condiciones particulares de estética	Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.
Cercas y vallados	Se permite el vallado total de las parcelas de este uso. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará á altura de 1,20 metros, pudiendo continuarse permeable hasta 2,50 metros.





fatinafar1

4.3.5. Condiciones particulares de la calificación de Infraestructuras Urbanas

Parcela mínima y Ancho mínimo:	30 m2 y 5,00 metros
Edificabilidad máxima:	0,20 m2/m2
Ocupación máxima	La resultante de las condiciones de edificabilidad y altura
Ocupación bajo rasante	Solo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente al uso indicado y de carácter comunitario El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.
Altura y número de plantas:	1 planta (3,50 metros) La altura máxima podrá rebasarse, siempre con una sola planta, si así lo exigieran las especificaciones técnicas o normativas de los aparatos o equipos que hayan de albergar
Condiciones particulares de estética	Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.
Cercas y vallados	Se permite el vallado en los paramentos que quedaren libres. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará a altura de 2,50 metros. No obstante, estas parcelas habrán de resolver su fachada en alineación con las de las parcelas colindantes, aún cuando se trate de albergar elementos industriales prefabricados.



fatinafar1



PLAN DE ETAPAS





fatinafar1



De acuerdo con el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas del Plan Parcial debe establecer la secuencia de ejecución de las obras de urbanización en coherencia con las demás determinaciones del mismo, especialmente con el desarrollo temporal de la edificación prevista, de sus dotaciones y de las distintas redes de servicios.

Atendiendo a las características de organización espacial, y diferentes redes que el Plan Parcial fija, así como a su relación con otros sectores vecinos y a las necesidades de conexión de las infraestructuras previstas, se establecen las siguientes etapas:

ETAPA 1

- Construcción del vial principal que viene desde el P-30, con todas sus redes.
- Construcción del vial que sigue la antigua vía del tranvía, con todas sus redes.
- Construcción de todos los viales situados entre el anterior y la autovía, con todas sus redes
- Construcción del vial que une el vial principal con la antigua vía del tranvía, con todas sus redes
- Construcción de los servicios de agua potable y saneamiento que discurren por el vial de la antigua vía del tranvía, en coordinación con las obras del PP-I6.
- Construcción de los viales que rodean la manzana de Uso Almacén Singular, con todas sus redes
- Ejecución de los espacios públicos englobados dentro de lo actuado
- Puesta a disposición de los terrenos para Equipamientos
- Plazo de inicio: 18 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial
- Plazo de terminación: 18 meses desde su inicio
- Documentos: Proyecto de Reparcelación del sector
Proyecto de Urbanización Fase I

La conclusión de esta Etapa, pone en servicio un total de 144.947 m² de suelo edificable, que representan casi el 69% del total lucrativo; además de los suelos de equipamientos y el 49% de las zonas verdes previstas. Desde el punto de vista de la estrategia comercial, el inicio de la puesta en el mercado de la zona lindante con la autovía, debe mejorar la promoción publicitaria. Por otra parte, se incluye en esta Primera Etapa la creación del suelo de uso Almacén Singular, ya que existe una real demanda contrastada.

ETAPA 2

- Construcción del resto de viales del sector, con todas sus redes
- Completamiento de la zona verde contigua al ferrocarril y construcción de las dos zonas verdes próximas al terciario existente
- Plazo de inicio: 8 meses desde la recepción de las obras ejecutadas en la Etapa 1
- Plazo de terminación: 12 meses desde su inicio
- Documentos: Proyecto de Urbanización Fase II





fatinafar1



La conclusión de las obras supondrá la finalización de la urbanización de la totalidad del ámbito

ETAPA 3

- Obtención de suelo y ejecución de obras para la conexión con el PP-I3, entre Espadafor y Dhul, y la rectificación del trazado del vial que une la autovía con la Azucarera San Isidro
- Plazo de inicio de las obras: 3 meses desde la puesta a disposición del suelo
- Plazo de terminación: 4 meses desde su inicio
- Documentos: Expediente municipal de expropiación
Proyecto de Urbanización

MODIFICACIONES AL PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con el Art. 54.2 del Reglamento de Planeamiento, se considera que este Plan de Etapas puede alterarse en su secuencia espacial (por segregación en Subfases según la marcha de la comercialización del producto), y sobre todo en su secuencia temporal por las siguientes razones:

- La Etapa 3 puede adelantar a otras o solaparse con alguna, en función del momento preciso de la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento de Granada.
- La construcción del vial sobre la antigua vía del tranvía, prevista en la Etapa 2, debería cumplimentarse en el momento oportuno que resulte del acuerdo con los urbanizadores del PP-I6, puesto que habrá de ejecutarse de modo unitario

Granada, Septiembre de 2005
B y MARQVI S.L.
El Arquitecto

José Bigorra Rodríguez
Colegiado nº 831 del C.O.A. de Granada





fatinafar1



ESTUDIO ECONOMICO





fatinafar1



De acuerdo con el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, el estudio Económico debe evaluar, de modo aproximado, el costo de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. Deberán señalarse las posibles diferencias según el momento de implantación o de ejecución respectivamente.

Es evidentemente imposible predecir la evolución de los costos a lo largo del periodo necesario hasta la conclusión de la urbanización. Por ello, deberá entenderse el avance que hoy se da como un valor con índice actual, y en Euros constantes a lo largo de las distintas etapas. Las previsiones deberán actualizarse en cada momento de acuerdo con los índices oficiales.

Consideraremos los costos de construcción de los viales con todos sus servicios, e independientemente la ejecución de las zonas verdes.

Movimiento de tierras, afirmado, bases y soleras, aglomerados, Acerados, bordillos y señalización. Alcorques y plantaciones sobre viales

$$64.610 \text{ m}^2 \times 19,20 \text{ €/m}^2 = 1.240.512,00 \text{ €}$$

Redes y acometidas de distribución de energía eléctrica en media y alta tensión, acometida desde subestación, soterramiento de líneas existentes, transformadores, red de alumbrado público y luminarias, red de comunicaciones. Incluso preparación de acometidas a parcelas

$$64.610 \text{ m}^2 \times 14,40 \text{ €/m}^2 = 930.384,00 \text{ €}$$

Red general de saneamiento, incluso conexión a redes exteriores y acometidas a parcelas

$$64.610 \text{ m}^2 \times 7,20 \text{ €/m}^2 = 465.192,00 \text{ €}$$

Red general de abastecimiento de agua, incluso conexión a redes exteriores, red de gas. Incluso preparación de acometidas a parcelas

$$64.610 \text{ m}^2 \times 7,20 \text{ €/m}^2 = 465.192,00 \text{ €}$$





fatinafar1



Ejecución de zonas verdes

21.396 m² x 9,00 €/m² = 192.564,00 €

Indemnizaciones por concepto de plantaciones e instalaciones legalmente existentes

90.000,00 €

Aportación a construcción de subestación eléctrica red de distribución común a todos los polígonos

370.000,00 €

Aportación a obras de Abastecimiento de Zona Industrial y Colector de la Terrona

594.419,00 €

Entubamiento de acequias que hayan de seguir en servicio

145.000,00 €

Total Parcial

4.493.263,00 €

12% gastos de gestión, proyectos, licencias, etc.

539.191,56 €

Total

5.032.454,56 €

Granada, Septiembre de 2005
By MARQVI S.L.
El Arquitecto



Fdo. José Bigorra Rodríguez
Colegiado nº 831 del C.O.A. de Granada



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN, 10 TELÉFONO: 958 30 42 86 FAX: 958 30 43 70 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-04978

Nº REGISTRO.....: 05-0012016

FASE DEL TRABAJO.: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL / ÚNICO

OBRA.....: PLAN PARCIAL

EMPLAZAMIENTO.....: PLAN PARCIAL. PP I-5 FATINAFAR 1 DEL PGOU

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: AGRUPACION DE PROPIETARIOS FATINAFAR 1

ARQUITECTO/S.....: 000831 BIGORRA RODRIGUEZ, JOSE ANDRE

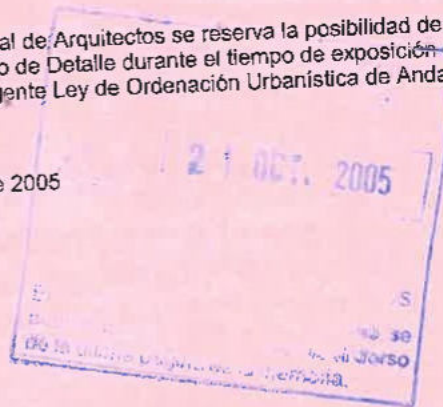
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

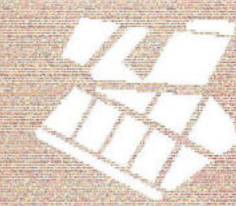
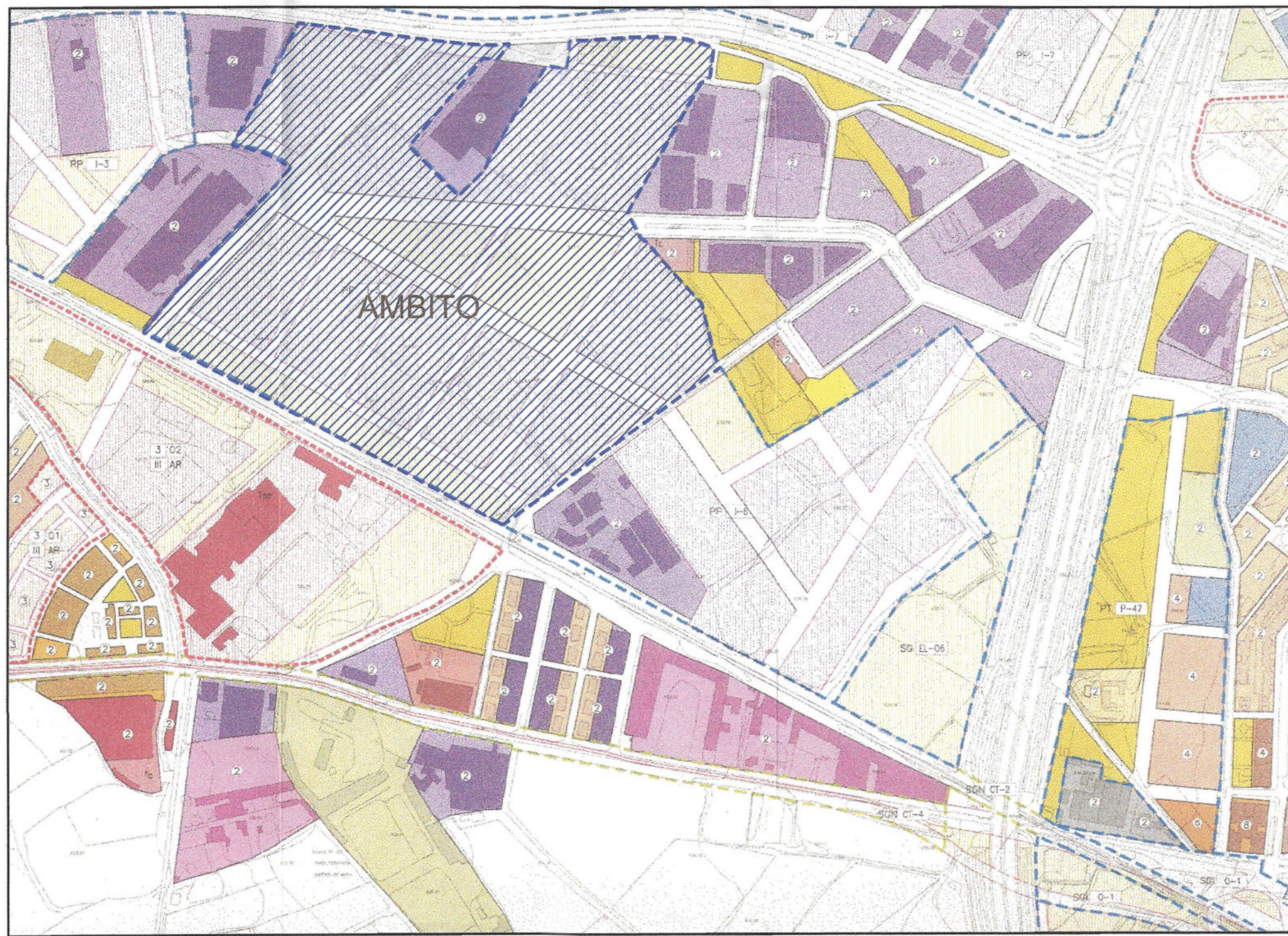
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

Observaciones

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

Granada, 21 de OCTUBRE de 2005





fatinafar1

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
27 OCT. 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

27 ENE. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

SITUACIÓN
RELACIÓN CON PGOU

BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor:
Arquitecto:

Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
José Bigorra Rodríguez

EXPEDIENTE
110/89
FECHA
OCT 2003
DIBUJADO
SEP-2005
1:5000

11



- AGUA POTABLE
- SANEAMIENTO
- - - SANEAMIENTO PREVISTO A EJECUTAR POR EMASAGRA
- - - CONDUCCIÓN ELÉCTRICA AÉREA
- TELEFONÍA
- GAS CANALIZADO
- ACEQUIAS DE RIEGO
- ▲ 6 REFERENCIAS FOTOGRAFÍAS
- ⌋ 3 REFERENCIAS FOTOGRAFÍAS PANORÁMICAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 27 ENE. 2006
 EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 21 OCT. 2005
 VISADO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 27 OCT. 2005
 EL VICESECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

TOPOGRAFICO
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor: Agrupación de Propietarios Fatinafar 1

Arquitecto: José Bigorra Rodríguez

EXPEDIENTE 110/89

FECHA OCT-2003

DIBUJADO SEP-2005

1:1000

12

ByM ARQVI S.L. Inscrita con el nº 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada



PROPIETARIO Y SUPERFICIE	PORCENTAJE DE SUELO TOTAL DEL AMBITO	PORCENTAJE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO
JOSE DIAZ 29.097,40m2	13,87%	14,05%
SALTO ANGEL S.A 8.205,78m2	3,91%	3,96%
NAVESCOL S.L 31.066,40m2	14,81%	15,00%
INDUSTRIAS ESPADAFOR S.A 14.775,00m2	7,04%	7,14%
ROALTIN GRANADA S.L. 17.345,00 m2	8,27%	8,38%
JOSE Mº RODRIGUEZ PEREZ 8.244,04m2	3,93%	3,98%
ACOIL S.A 44.362,42m2	21,14%	21,43%
RAFAEL TALLON Y OTROS 46.308,28m2	22,07%	22,36%
JOSE LUIS MONTORO DE DAMAS 6.341,05m2	3,02%	3,06%
FERROCARRILES DE VIA ESTRECHA 1.316,00m2	0,63%	0,64%
INDIVISO NAVESCOL Y JOSE DIAZ (superficie ya incluida)		
DOMINIO PUBLICO (sin aprovechamiento) 2.770,80 m2	1,30%	

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO : 209.827,82 m2
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO: 207.057,02 m2

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 27 ENE. 2006
Granada EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 27 OCT. 2005
Granada EL VICESECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 OCT. 2005
VISADO
El visado del presente documento se otorga de acuerdo al artículo 17 de la Ley 11/1984 de 27 de junio de la Ley de la Memoria.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

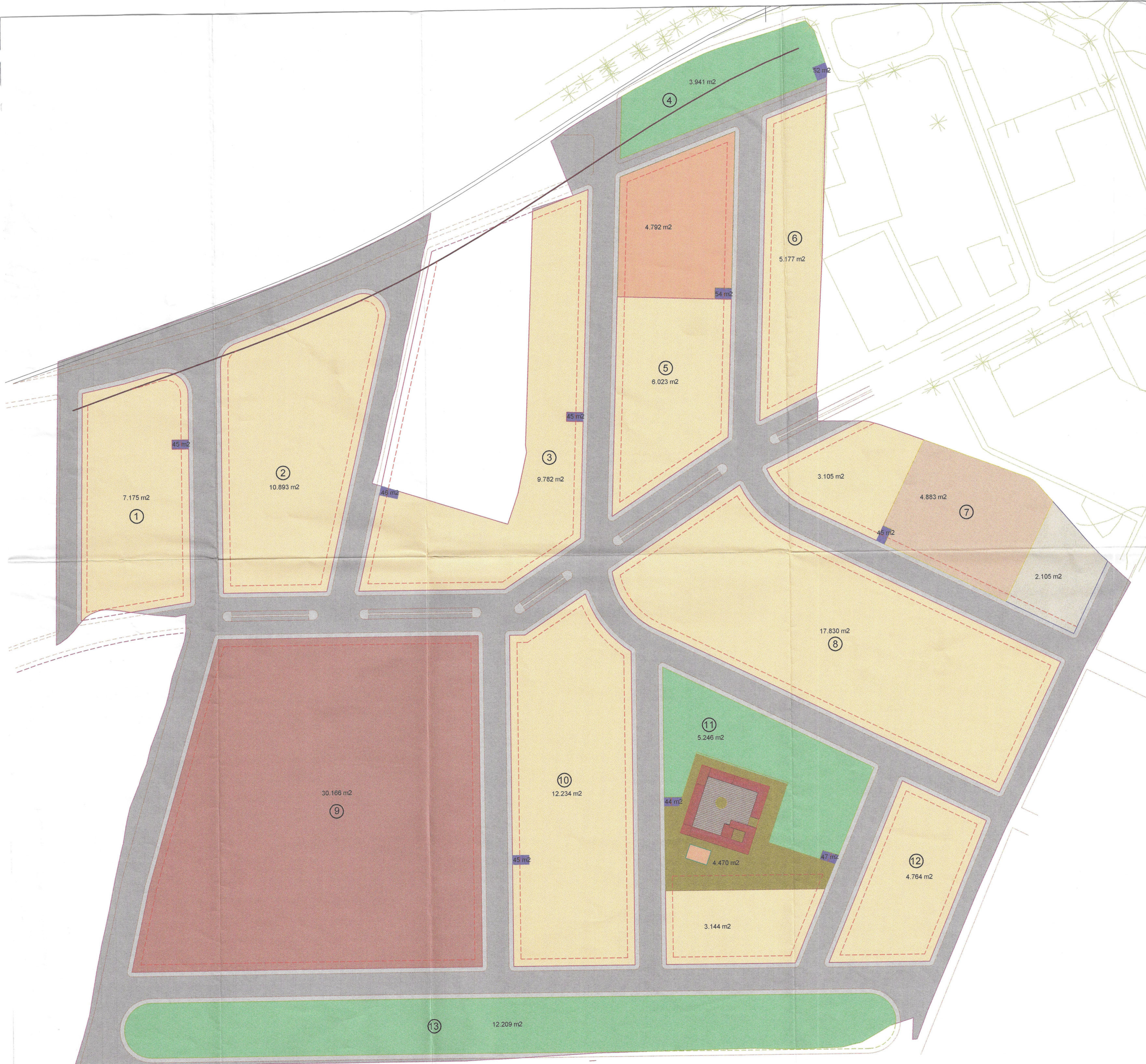
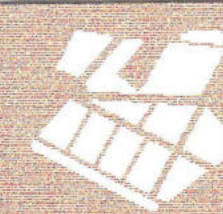
POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA

PAGO DE FATINAFAR

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Promotor: Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodríguez

EXPEDIENTE
110/89
FECHA
OCT 2003
DIBUJADO
SEP-2005
1:2000
13



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, pleno en sesión de fecha 27 ENE. 2006
anada
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
21 OCT. 2005
VISADO
El visado del presente documento se acompaña de un sello adherido al dorso de la última página de esta memoria.

- INDUSTRIAL EN MANZANA
- ALMACEN SINGULAR
- TERCIARIO
- TERCIARIO EXISTENTE
- VIARIO RODADO
- ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- LINEA DE EDIFICACIÓN
- LINEA LIBRE DE EDIFICACIÓN (AUTOVIA)

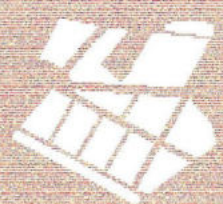


Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACION POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA PAGO DE FATINAFAR

EXPEDIENTE 110/89
FECHA OCT-2003
DIBUJADO SEP-2005
1:1000

USOS PORMENORIZADOS
Promotor: Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodríguez



fatinafar 1

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

27 ENE. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 OCT. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

RELACION CON EL ENTORNO
IMAGEN FINAL

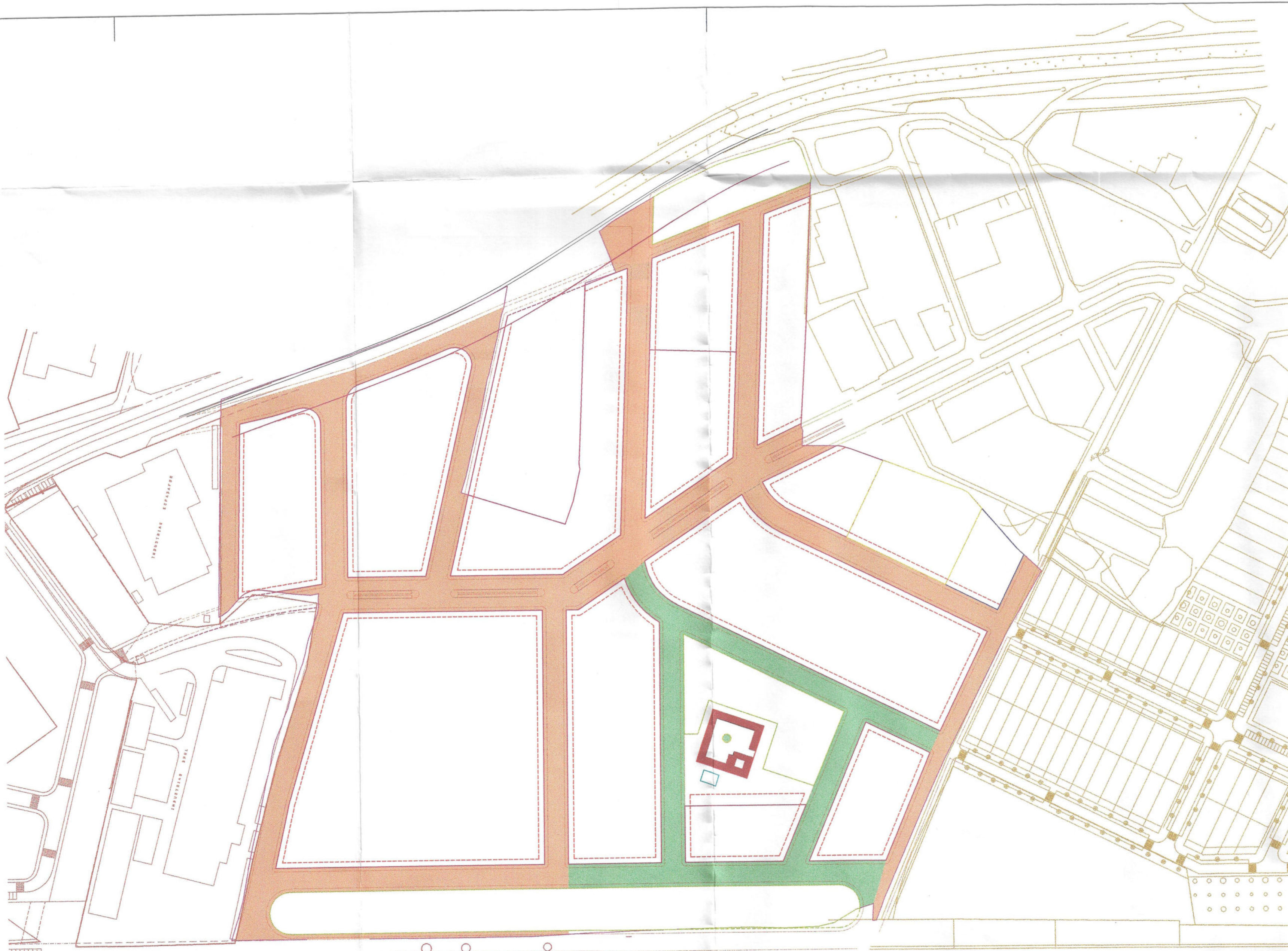
BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor:
Arquitecto:

Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
José Bigorra Rodríguez

EXPEDIENTE
110/89
FECHA
OCT-2003
DIBUJADO
SEP-2005
1:2000

P2





fatinafar1

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

27 ENE. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
21 OCT. 2005
VISADO
El visado del presente documento se
acompaña de un informe adjunto al dorso
de la última página de la memoria.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 OCT. 2005
Granada
LA VICESECRETARIA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

EXPEDIENTE	110/89
FECHA	OCT-2003
DIBUJADO	SEP-2005

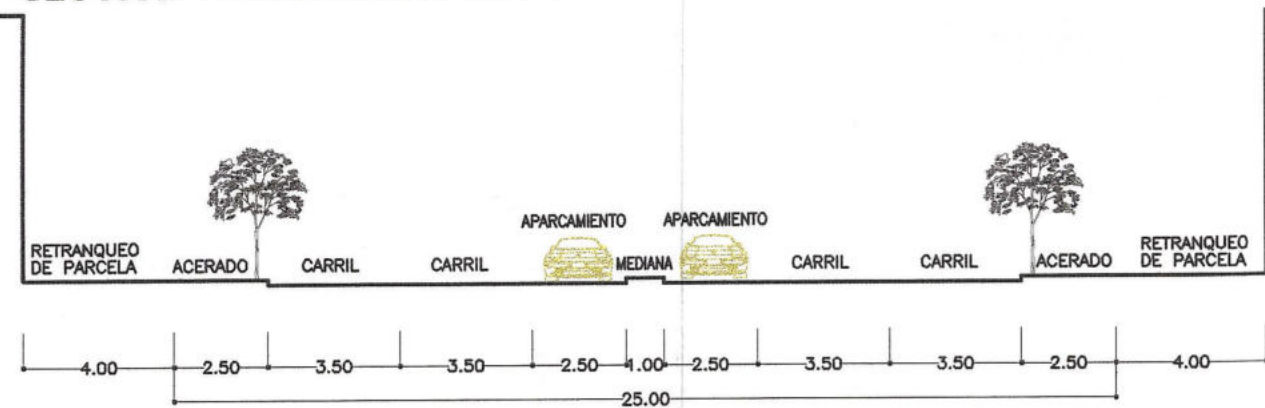
PLAN DE ETAPAS

ByM ARQVI Estudio de Arquitectura y Urbanismo	Promotor: Arquitecto:	Agrupación de Propietarios Fatinafar 1 José Bigorra Rodriguez
--	--------------------------	--

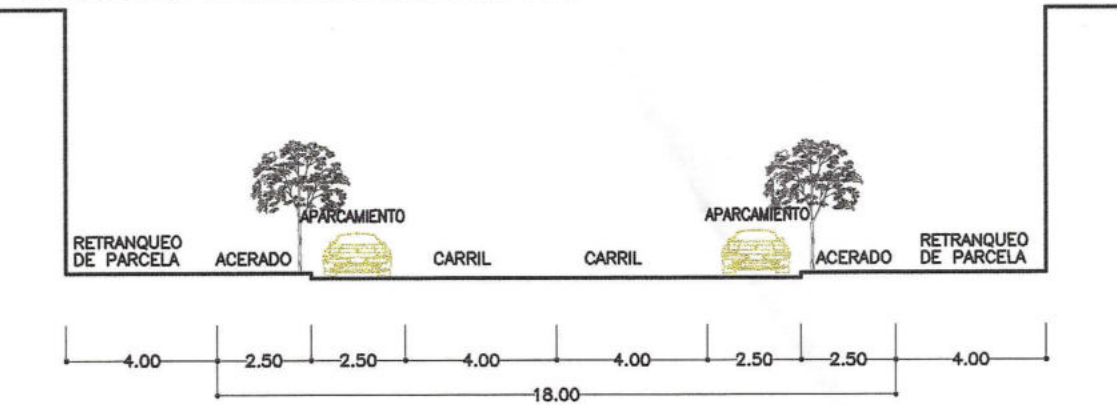
ByM ARQVI S.L. Inscrita con el nº 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada

P3

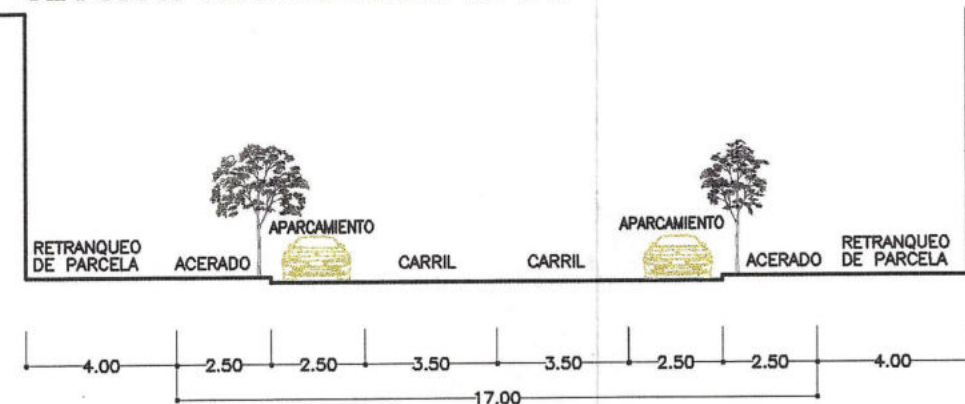
SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 1



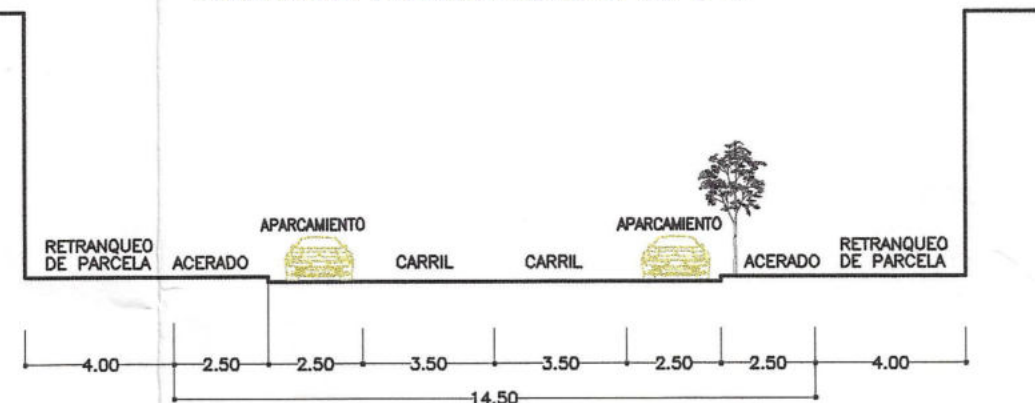
SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 2



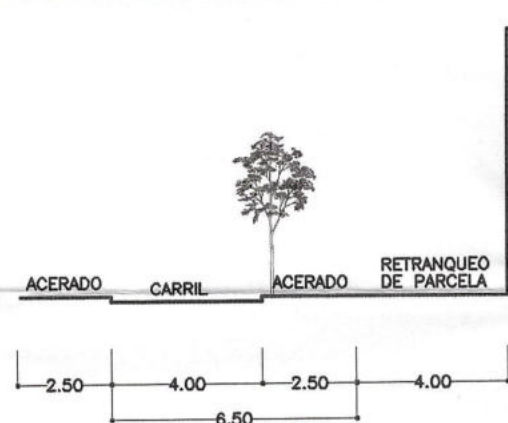
SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 3



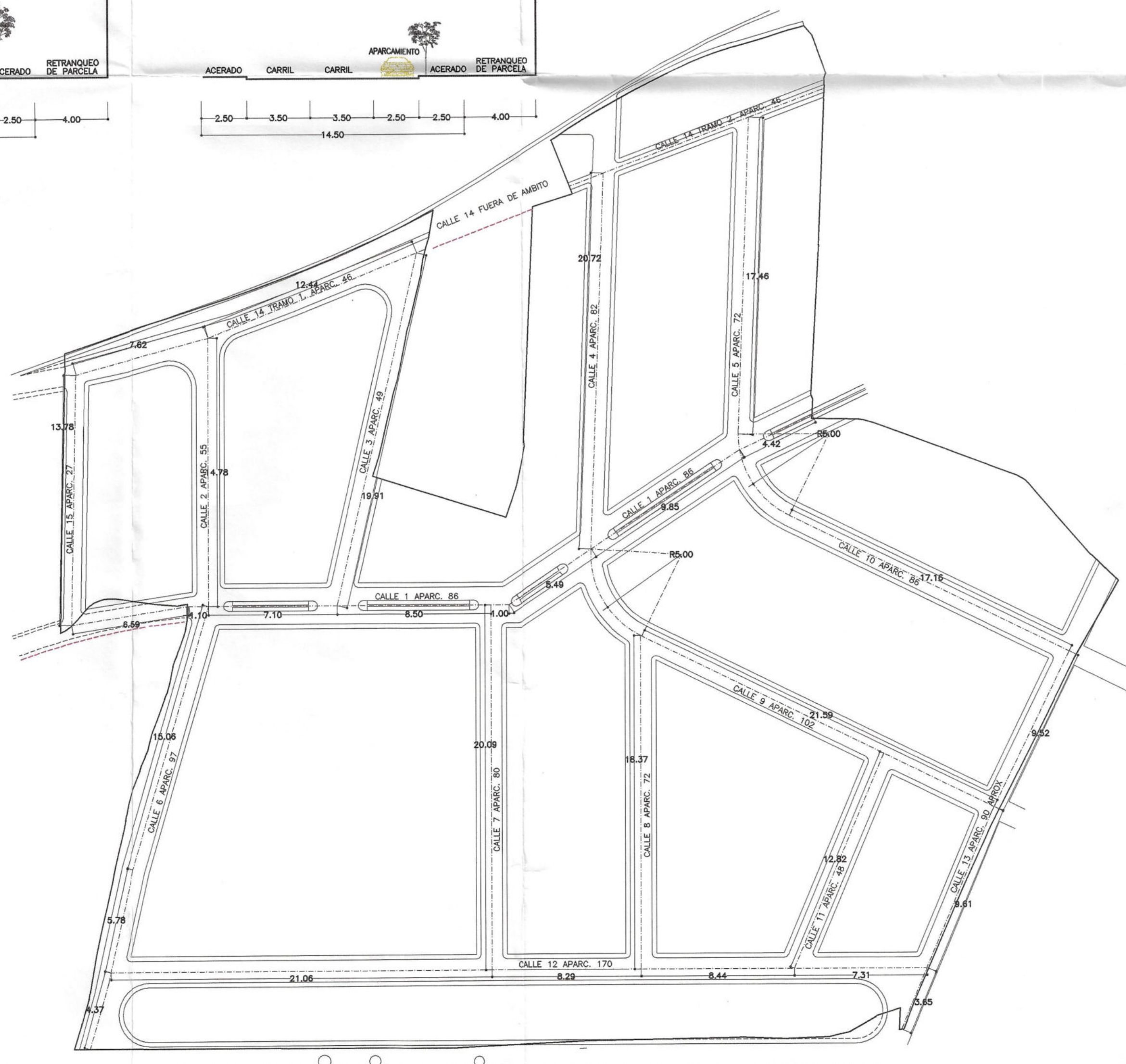
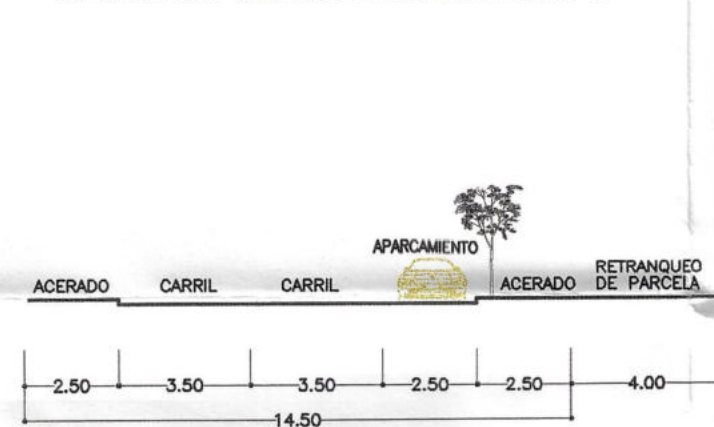
SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 4



SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 5



SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 6



REPLANTEO DE VIARIOS. ESCALA 1:2000

fatinafar1

CUADRO DE RELACIÓN DE CALLES Y SECCIONES TIPO

TIPO 1 SECCIÓN TRANSVERSAL		CALLE 1
TIPO 2 SECCIÓN TRANSVERSAL		CALLE 2,6
TIPO 3 SECCIÓN TRANSVERSAL		CALLE 3,4, 5,7,8,9,10,11 12
TIPO 4 SECCIÓN TRANSVERSAL		CALLE 13
TIPO 5 SECCIÓN TRANSVERSAL		
TIPO 6 SECCIÓN TRANSVERSAL		

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

27 OCT. 2005

Granada

EL VICESECRETARIO GENERAL

APARCAMIENTOS MEDIDOS
SEGUN LINEA DE ACERA

EJE DE CALLE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
pleno en sesión de fecha

27 OCT. 2005

Granada

EL SECRETARIO GENERAL

Sello circular del Ayuntamiento de Granada, Pleno.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-I5 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

RED VIARIA CON SECCIONES TIPO

BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

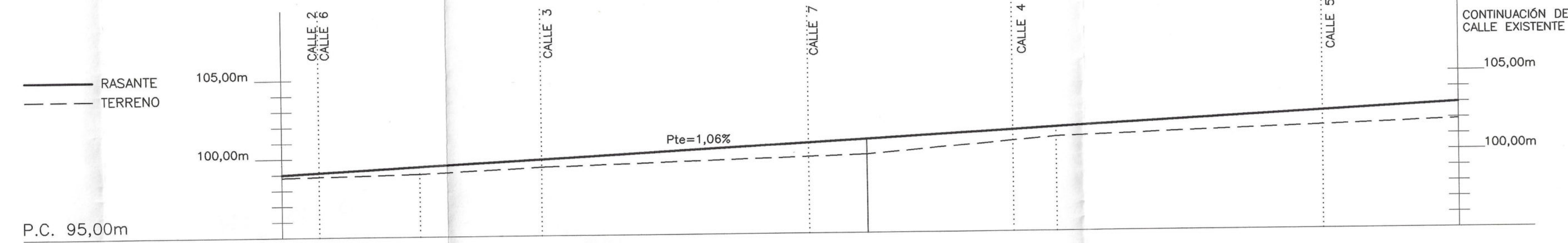
Promotor:
Arquitecto:

Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
José Bigorra Rodriguez

EXPEDIENTE
110/89
FECHA
OCT 2003
DIBUJADO
SEP-2004
1:2000
1:200

P4

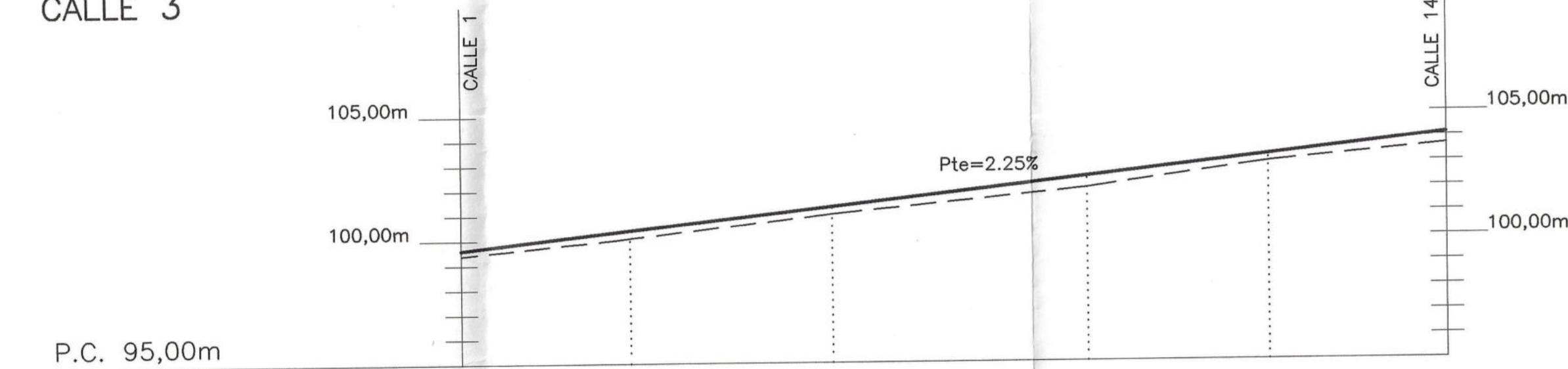
CALLE 1



DESMONTE
TERRAPLÉN
RASANTE
TERRENO
DISTANCIAS PARCIALES
DISTANCIAS AL ORIGEN
NUMERO DE PUNTOS

0	1	11.31	11.81	96.87	96.12	0.25	1
0	2	43.85	32.04	96.00	99.46	0.46	1
0	3	82.70	36.85	96.39	99.57	0.48	1
4	4	167.68	84.98	99.89	100.64	0.75	1
5	5	188.21	18.53	100.00	99.96	0.96	1
6	6	232.56	46.35	100.77	101.46	0.69	1
7	7	246.31	13.75	101.00	101.60	0.60	1
9	9	331.01	84.70	101.60	102.50	0.90	1
10	10	374.11	43.10	88.10	102.96	1.07	1

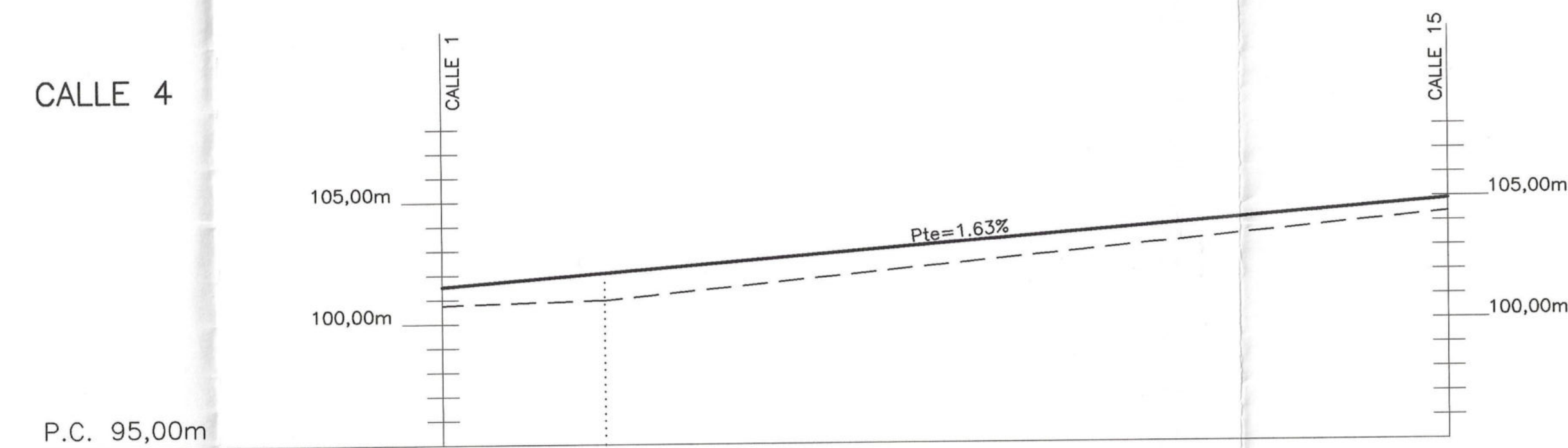
CALLE 3



DESMONTE
TERRAPLÉN
RASANTE
TERRENO
DISTANCIAS PARCIALES
DISTANCIAS AL ORIGEN
NUMERO DE PUNTOS

0	0	98.39	98.62	0.23	1
1	33.37	44.37	100.0	100.29	0.29
2	73.90	40.53	101.0	101.29	0.29
3	125.56	51.66	102.0	102.35	0.35
4	163.08	36.50	103.0	103.29	0.29
5	199.05	35.97	103.66	104.06	0.43

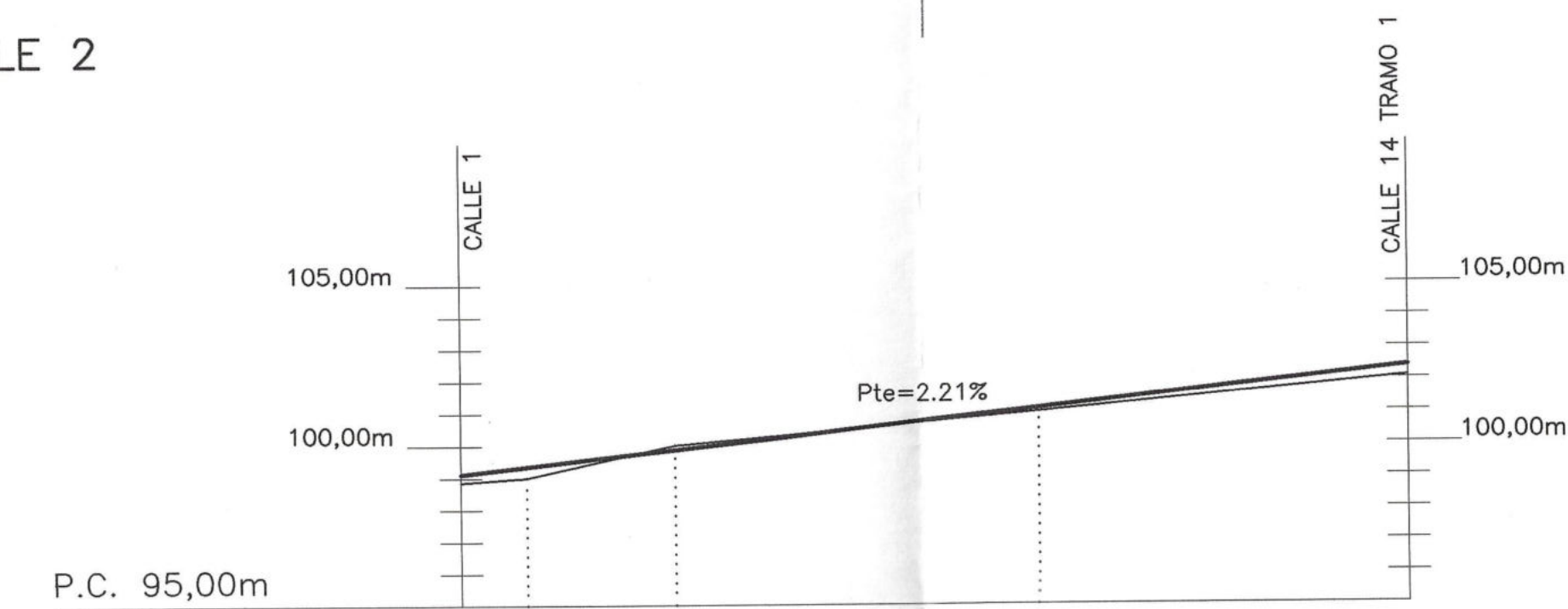
CALLE 4



DESMONTE
TERRAPLÉN
RASANTE
TERRENO
DISTANCIAS PARCIALES
DISTANCIAS AL ORIGEN
NUMERO DE PUNTOS

[illegible]

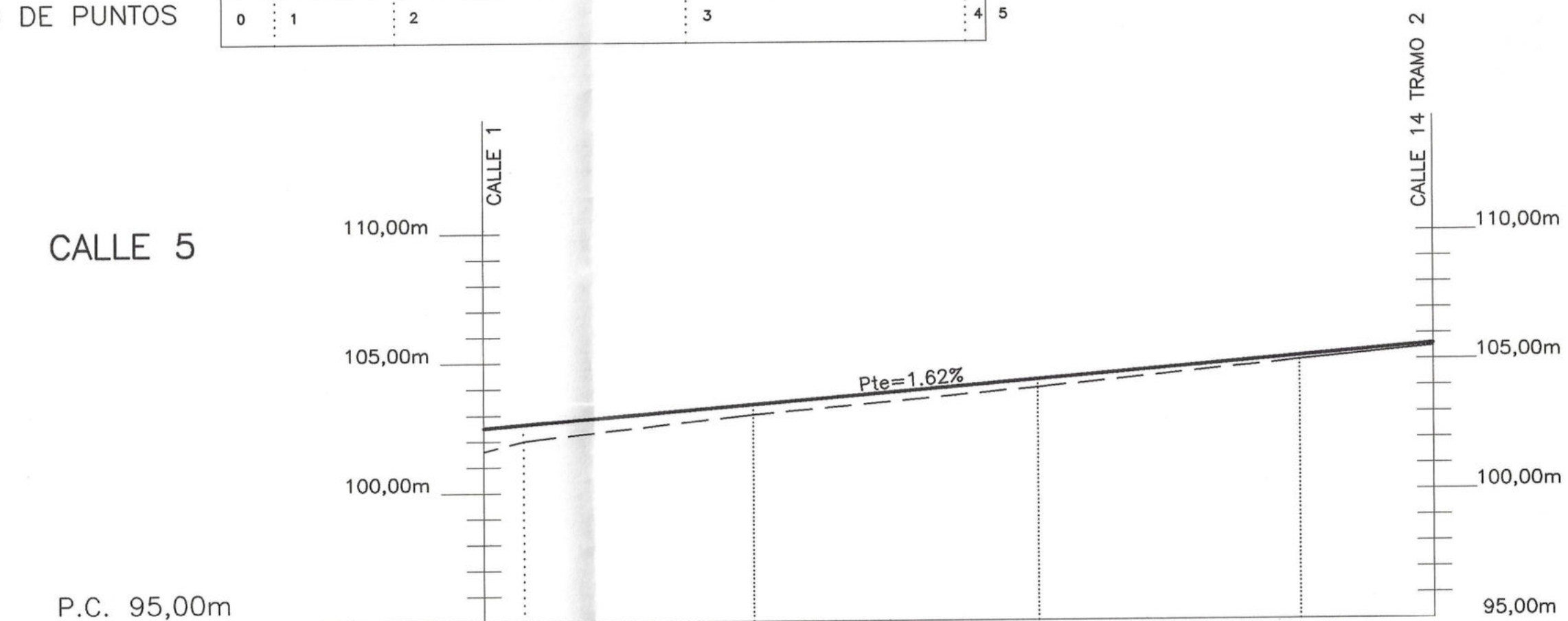
CALLE 2



DESMONTE
TERRAPLÉN
RASANTE
TERRENO
DISTANCIAS PARCIALES
DISTANCIAS AL ORIGEN
NUMERO DE PUNTOS

0	0	98.67	99.12	0.25	1
0	0	10.34	99.00	0.35	1
0	1	10.34	99.00	0.35	1
0	2	33.42	23.08	100.0	99.86
0	3	90.13	56.71	101.0	100.20
0	4	90.13	56.71	101.0	100.20
0	5	90.13	56.71	101.0	100.20
0	6	90.13	56.71	101.0	100.20
0	7	90.13	56.71	101.0	100.20
0	8	90.13	56.71	101.0	100.20
0	9	90.13	56.71	101.0	100.20
0	10	90.13	56.71	101.0	100.20
0	11	90.13	56.71	101.0	100.20
0	12	90.13	56.71	101.0	100.20
0	13	90.13	56.71	101.0	100.20
0	14	90.13	56.71	101.0	100.20
0	15	90.13	56.71	101.0	100.20
0	16	90.13	56.71	101.0	100.20
0	17	90.13	56.71	101.0	100.20
0	18	90.13	56.71	101.0	100.20
0	19	90.13	56.71	101.0	100.20
0	20	90.13	56.71	101.0	100.20
0	21	90.13	56.71	101.0	100.20
0	22	90.13	56.71	101.0	100.20
0	23	90.13	56.71	101.0	100.20
0	24	90.13	56.71	101.0	100.20
0	25	90.13	56.71	101.0	100.20
0	26	90.13	56.71	101.0	100.20
0	27	90.13	56.71	101.0	100.20
0	28	90.13	56.71	101.0	100.20
0	29	90.13	56.71	101.0	100.20
0	30	90.13	56.71	101.0	100.20
0	31	90.13	56.71	101.0	100.20
0	32	90.13	56.71	101.0	100.20
0	33	90.13	56.71	101.0	100.20
0	34	90.13	56.71	101.0	100.20
0	35	90.13	56.71	101.0	100.20
0	36	90.13	56.71	101.0	100.20
0	37	90.13	56.71	101.0	100.20
0	38	90.13	56.71	101.0	100.20
0	39	90.13	56.71	101.0	100.20
0	40	90.13	56.71	101.0	100.20
0	41	90.13	56.71	101.0	100.20
0	42	90.13	56.71	101.0	100.20
0	43	90.13	56.71	101.0	100.20
0	44	90.13	56.71	101.0	100.20
0	45	90.13	56.71	101.0	100.20
0	46	90.13	56.71	101.0	100.20
0	47	90.13	56.71	101.0	100.20
0	48	90.13	56.71	101.0	100.20
0	49	90.13	56.71	101.0	100.20
0	50	90.13	56.71	101.0	100.20
0	51	90.13	56.71	101.0	100.20
0	52	90.13	56.71	101.0	100.20
0	53	90.13	56.71	101.0	100.20
0	54	90.13	56.71	101.0	100.20
0	55	90.13	56.71	101.0	100.20
0	56	90.13	56.71	101.0	100.20
0	57	90.13	56.71	101.0	100.20
0	58	90.13	56.71	101.0	100.20
0	59	90.13	56.71	101.0	100.20
0	60	90.13	56.71	101.0	100.20
0	61	90.13	56.71	101.0	100.20
0	62	90.13	56.71	101.0	100.20
0	63	90.13	56.71	101.0	100.20
0	64	90.13	56.71	101.0	100.20
0	65	90.13	56.71	101.0	100.20
0	66	90.13	56.71	101.0	100.20
0	67	90.13	56.71	101.0	100.20
0	68	90.13	56.71	101.0	100.20
0	69	90.13	56.71	101.0	100.20
0	70	90.13	56.71	101.0	100.20
0	71	90.13	56.71	101.0	100.20
0	72	90.13	56.71	101.0	100.20
0	73	90.13	56.71	101.0	100.20
0	74	90.13	56.71	101.0	100.20
0	75	90.13	56.71	101.0	100.20
0	76	90.13	56.71	101.0	100.20
0	77	90.13	56.71	101.0	100.20
0	78	90.13	56.71	101.0	100.20
0	79	90.13	56.71	101.0	100.20
0	80	90.13	56.71	101.0	100.20
0	81	90.13	56.71	101.0	100.20
0	82	90.13	56.71	101.0	100.20
0	83	90.13	56.71	101.0	100.20
0	84	90.13	56.71	101.0	100.20
0	85	90.13	56.71	101.0	100.20
0	86	90.13	56.71	101.0	100.20
0	87	90.13	56.71	101.0	100.20
0	88	90.13	56.71	101.0	100.20
0	89	90.13	56.71	101.0	100.20
0	90	90.13	56.71	101.0	100.20
0	91	90.13	56.71	101.0	100.20
0	92	90.13	56.71	101.0	100.20
0	93	90.13	56.71	101.0	100.20
0	94	90.13	56.71	101.0	100.20
0	95	90.13	56.71	101.0	100.20
0	96	90.13	56.71	101.0	100.20
0	97	90.13	56.71	101.0	100.20
0	98	90.13	56.71	101.0	100.20
0	99	90.13	56.71	101.0	100.20
0	100	90.13	56.71	101.0	100.20

CALLE 5



DESMONTE
TERRAPLÉN
RASANTE
TERRENO
DISTANCIAS PARCIALES
DISTANCIAS AL ORINGEN
NUMERO DE PUNTOS

ω	0	1	2	3	4
0	0	107.68	102.50	0.90	
1	7.87	7.87	102.0	102.63	0.63
2	52.40	44.43	103.0	103.39	0.39
3	107.98	54.66	104.0	104.31	0.31
4	157.49	50.43	105.0	105.16	0.16



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
27 OCT. 2005

Granada
EL/LA VICESECREARIO/A GENERAL



— RASANTE
- - - - - TERRENO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

PERFILES LONGITUDINALES-1

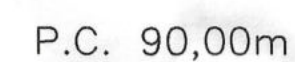
BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor: Agrupacion de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodriguez

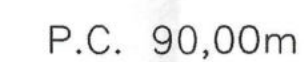
ByM ARQVI S.L. Inscrita con el nº 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada

EXPEDIENTE	110/89
FECHA	OCT 200
DIBUJADO	SEP-200
H/ 1:100	
V/ 1:200	

P5



0	0	98.87	98.12	0.25	1
0	32.27	32.27	98.0	98.62	0.62
2	98.80	66.63	97.0	97.59	0.59
4	208.15	44.42	95.50	95.70	0.57
6	163.73	64.62	96.0	96.59	0.59



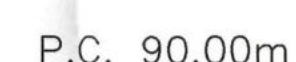
0	0	98.89	100.64	0.75	-
0	0	45.55	45.55	99.0	99.96
1	0	112.95	67.40	98.0	98.96
2	0	168.30	53.35	97.0	98.14
3	0	201.00	39.7	96.80	97.65
4	0	233.65	25.6	96.60	97.05
5	0	266.30	11.5	96.40	96.45



0	0	100.28	100.88	0.60	1
1	22.17	22.17	100.0	100.08	0.08
2	73.68	51.52	99.0	99.53	0.53
15	185.68	110.0	98.00	98.17	0.17



0	0	100,77	101,46	0,69	-
-	58,0	58,0	100,28	100,88	0,60
2	91,70	53,60	100,00	100,55	0,55
3	187,34	95,04	99,0	99,50	0,50
4	207,06	19,72	98,93	99,39	0,46
5	274,82	67,76	98,69	98,72	0,03

[illegible]

1	0.46
0	0.46
0	0.46
0	0.46

SECRETARIO

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

21 OCT. 2005

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El vi. de. del presente documento se
acompaña de informe adherido al dorso
de la última página de la memoria.

_____ RASANTE
- - - - - TERRENO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

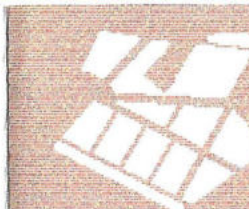
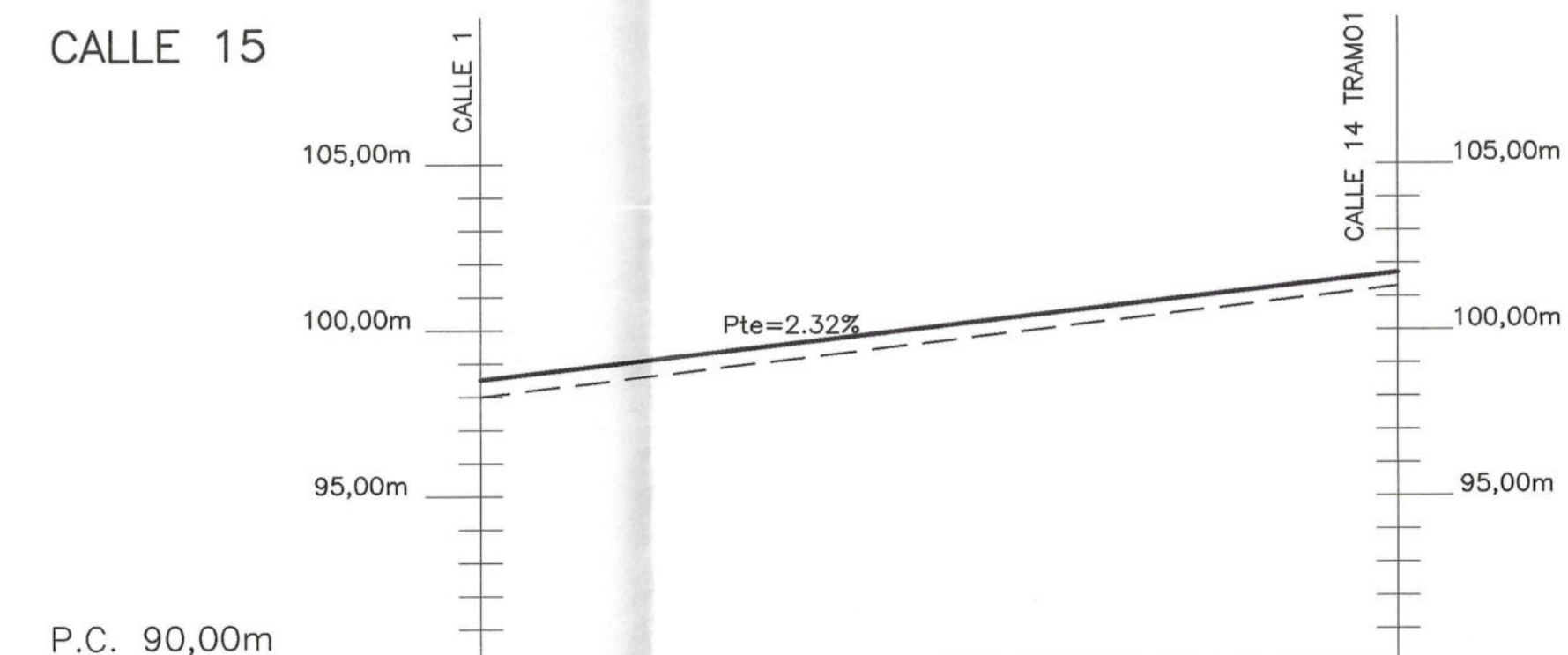
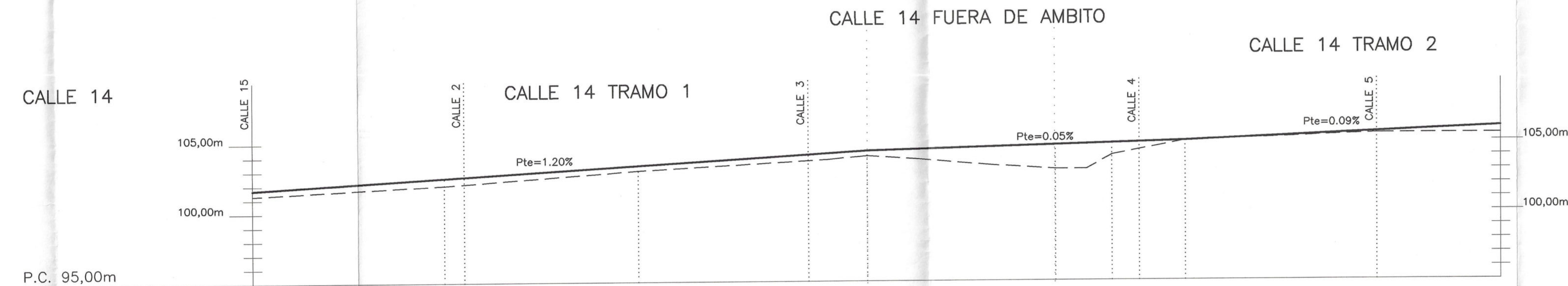
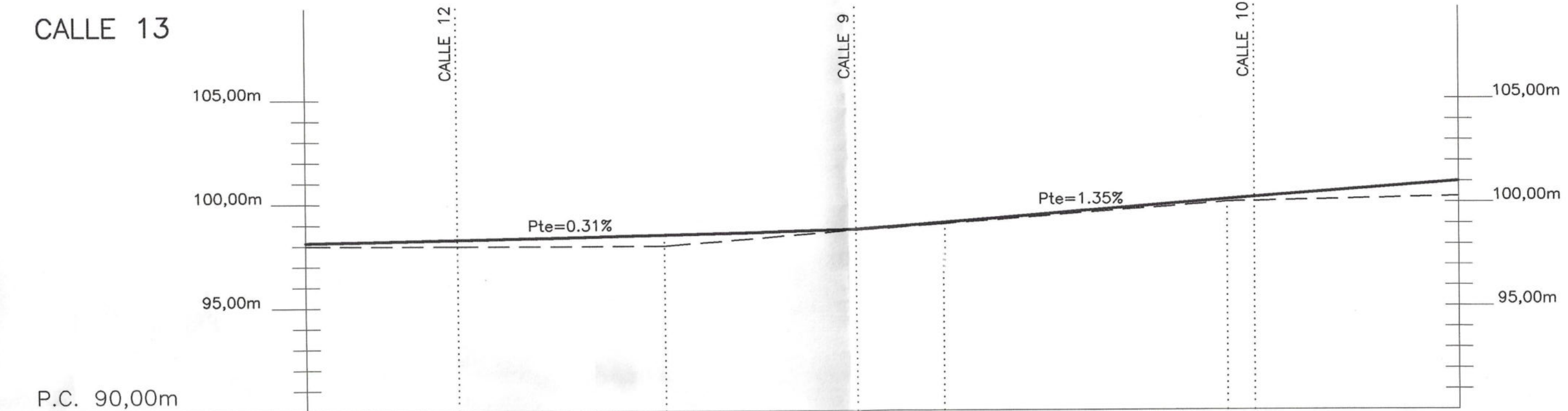
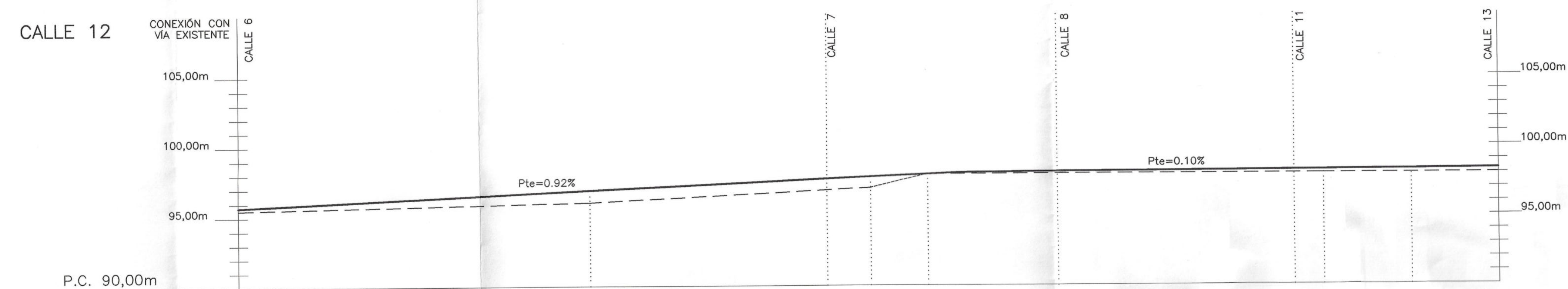
PERFILES LONGITUDINALES 2

BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor: Agrupaciòn de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodriguez

EXPEDIENTE	110/89
FECHA	OCT 2003
DIBUJADO	SEP-2003
H/ 1:100	
V/ 1:200	

P6



fatinafar1

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
pleno en sesión de fecha
27 ENE. 2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

21 OCT. 2005

VISADO

ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El viado del presente documento se
acompaña de informe adhiriendo al dorso
de la última página de la memoria.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
27 OCT. 2005
Granada
EL/LA VICESECREARIO/A GENERAL



_____ RASANTE
- - - - - TERRENO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

PERFILES LONGITUDINALES-3

BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor: Agrupacion de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodriguez

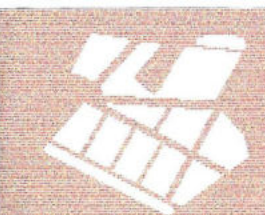
EXPEDIENTE	110/89
FECHA	OCT 2003

DIBUJADO
SEP-2005

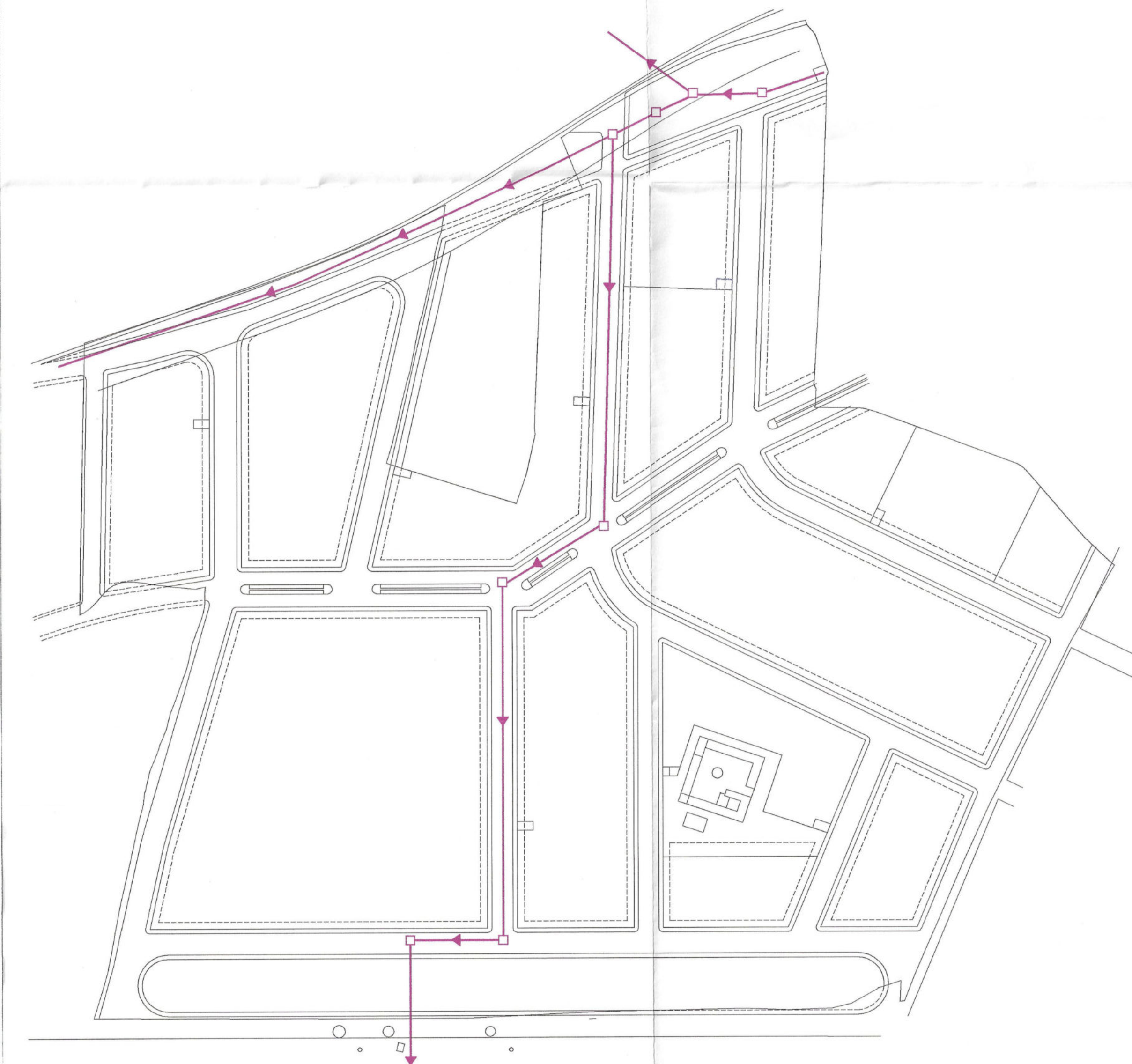
H/ 1:1000
V/ 1:200

P7

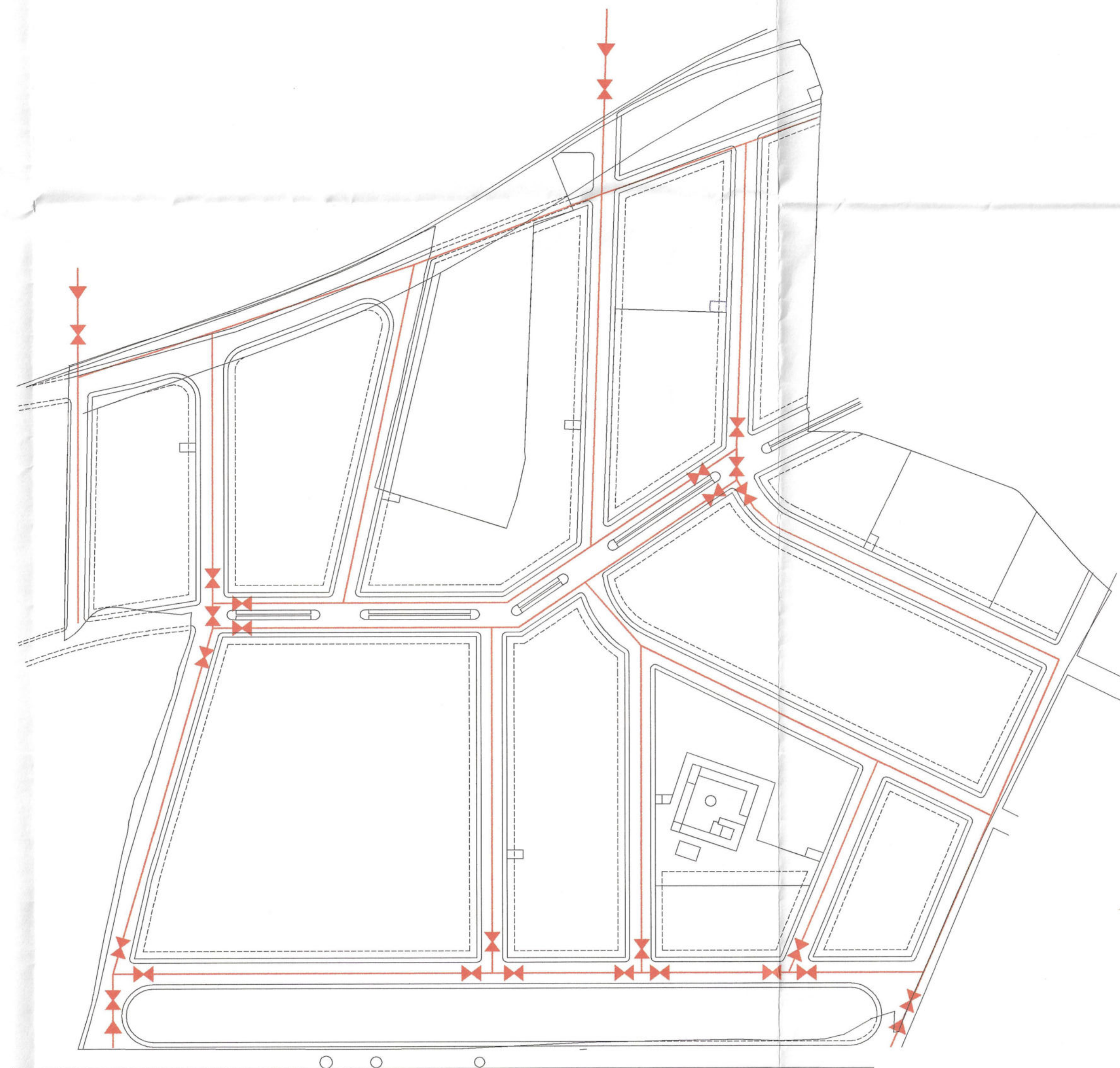
ByM ARQVI S.L. Inscrita con el nº 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada



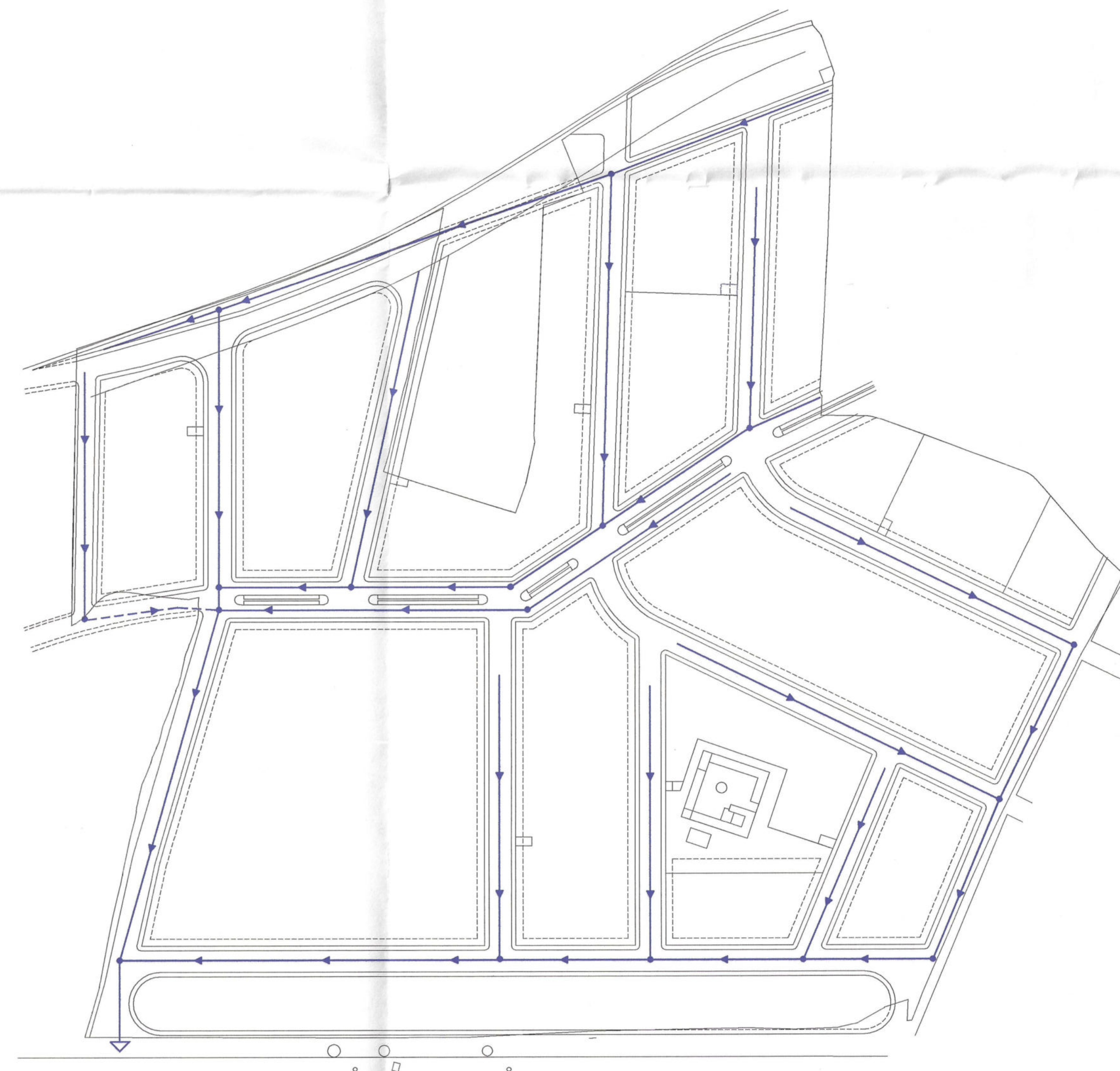
fatinafar1



ACEQUIAS



AGUA POTABLE



SANEAMIENTO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en pleno en sesión de fecha
27 ENE/2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
27 OCT. 2005
Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL



- RED DE AGUA POTABLE
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ACEQUIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-I5 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

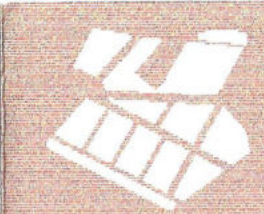
**INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE,
SANEAMIENTO Y RED DE ACEQUIAS**

BYM ARQVI
Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Promotor: Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodríguez

ByM ARQVI S.L. Inscrita con el nº 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada

EXPEDIENTE
110/89
FECHA
OCT 2003
DIBUJADO
SEP-2005
1:2000
P8



fatinafar 1

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 27 ENE. 2005
Granada
El SECRETARIO GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 27 OCT. 2005
Granada
El/LA VICESecretario/a GENERAL



ALUMBRADO URBANIZACION (arqueta y luminaria)
CUADRO DE ALUMBRADO
27 OCT. 2005
VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

- RED DE ALUMBRADO
- GAS RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCION
- MEDIA TENSION
- BAJA TENSION
- TELEFONIA
- TRANSFORMADOR

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
POLIGONO PP-15 DEL PGOU DE GRANADA
PAGO DE FATINAFAR

INFRAESTRUCTURA GAS, ALUMBRADO
ELECTRICIDAD Y TELEFONIA

Promotor: Agrupación de Propietarios Fatinafar 1
Arquitecto: José Bigorra Rodríguez

ByM ARQVI S.L. inscrita con el nº 56 en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. San Juan de los Reyes 92. 18010 Granada.

EXPEDIENTE 110/89
FECHA OCT 2003
DIBUJADO SEP-2005
1:2000
P9

