

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. *Coa*
Pleno en sesión de fecha *Coa*

24 MAYO 2005



Granada
EL VICESecretARIO GENERAL

PLAN ESPECIAL AR 7.10 (TEXTO REFUNDIDO)

PUENTE DEL CAMINO DE RONDA

GRANADA

*

Promotor: Herederos del Sr. JIMENEZ LOPERA
Arquitecto: Ignacio de Teresa Galván



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Co. U.
Pleno en sesión de fecha 24 de mayo de 2005

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO DE LA REORDENACIÓN

3.- AUTOR DEL ENCARGO

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 4.1. Mantenimiento de los usos.
- 4.2. Mantenimiento de los aprovechamientos.
- 4.3. Mantenimiento del suelo destinado a equipamiento.
- 4.4. Respeto a las edificaciones y terrenos colindantes.
- 4.5. Disminución de la edificabilidad.

5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN.

6.- ORDENANZAS.

- 6.1. Ordenanza específica Bloque Alineado
- 6.2. Ordenanza. Equipamiento Socio-Cultural

7.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

8.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

9.- PLAN DE ETAPAS

10.- PLANOS:

- 1.- Situación.
- 2.- Zonificación y ficha según PGOU.
- 3.- Plano Topográfico Actual.
- 4.- Parcelas Iniciales Reales.
- 5.- Parcela Resultante según Ficha del PGOU.
- 6.- Zonificación.
- 7.- Parcelario.
- 8.- Alineaciones y Alturas
- 9.- Imagen Final.



24 MAYO 2005
Granada
VICESECRETARIO GENERAL

2 y MATO 2010

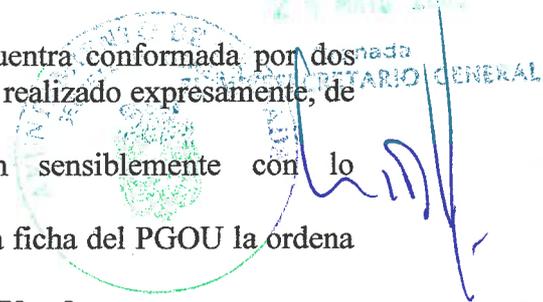
1.-ANTECEDENTES.

El área de actuación se encuentra conformada por dos parcelas catastrales que, según levantamiento topográfico realizado expresamente, de 2.520m² y 2.050m² respectivamente (4.570m²).

Estas superficies coinciden sensiblemente con lo recogido por el PGOU (4.572m²).

En cuanto a la zonificación la ficha del PGOU la ordena orientativamente de la siguiente forma:

Superficie total del Sector 4.572 m²
 Equipamiento comunitario 2.491 m²
 Viario 888 m²
 Residencial 1.194 m²



No obstante, la medición real, arroja las siguientes superficies correspondientes a la ordenación física del PGOU.

Superficie total del sector 4.605,28 m²
 Equipamiento comunitario 2.520,23 m²
 Viario 1.194,60 m²
 Residencial 890,45 m²

Se evidencia entre ambos cuadros un “baile” de cifras entre viario y residencial

2.- AUTOR DEL ENCARGO.

Es propietario de uno de los solares y autora del encargo la sociedad HEREDEROS DEL SR. JIMENEZ LOPERA con sede social en la calle Arquitecto Blanco Soler nº 6 1º-A de Málaga (29.005) y C.I.F. 445.095-E

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El planeamiento de desarrollo que establece la ficha del PGOU es un PLAN ESPECIAL. En efecto esta es la figura de planeamiento adecuada a nuestros fines. El artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) señala.

1.- Los Planes Especiales pueden tener por objeto las siguientes finalidades:

A.-Establecer, desarrollar, definir y en su caso ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

B.-.....

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

24 MAYO 2005

En nuestro caso surge una diferencia clave entre las superficies reales de las parcelas resultantes según levantamiento topográfico y las recogidas en la ficha del PGOU.

Por ello será necesaria una modificación de las ordenanzas correspondientes y del coeficiente de edificabilidad para poder materializar el mismo aprovechamiento de derecho previsto en el PGOU para el sector.

Esto es posible por lo prevenido en el artículo 14.3 de la LOUA que señala: "Los Planes Especiales desarrollaran y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa"

4.-DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN.

Las directrices en que se basa la ordenación que se propone son: mantener el emplazamiento del equipamiento y corregir que el aprovechamiento de residencial se pueda materializar en una parcela menor que la recogida en el PGOU.

4.1 Mantenimiento de los Usos.

Se mantienen los usos previstos en el PGOU esto es, equipamiento sin especificar, residencial plurifamiliar y viario.

4.2 Mantenimiento de los Aprovechamientos.

Se mantienen los aprovechamientos en el sector.

4.3 Mantenimiento de la superficie destinada a equipamiento.

Dentro de las parcelas netas resultantes se ha repartido la menor cabida de m² existentes en la realidad, no de forma proporcional, tratando de mantener la destinada a equipamiento (que pierde 91m²) mientras que la de residencial pierde 109,32m² aunque es proporcionalmente menor de la mitad.

4.4 Edificaciones y terrenos colindantes.

No se alteran sus condiciones de ordenación

4.5 Mantenimiento del Aprovechamiento Urbanístico.

USOS	Superficie Inicial	LUCRATIVO		Superficie Final	LUCRATIVO	
		Coficient. Edifictor	Superficie Máxima Edificatoria		Coficiente Edificatorio	Superficie Máxima Edificatoria
Equip Socio Cultural	2.490	0,5	1.245,	2.400,07	0,52	1.248
Residenc .Bloque	1.194	3,4	4.060	1.006,53	4,034	4.060
Viario	888			1.198,68		
TOTAL Sector	4572		5.305	4.605,28		5.308

Por todo ello entendemos que está justificada la redacción del presente Plan Especial ya que supone una mejora evidente, a nuestro juicio, de la ordenación actualmente vigente ya que se obtiene una clara ampliación de las superficies destinadas a Espacios Libres.

24 MAYO 2005

Granada
EL VICISECRETARIO GENERAL

5.- CUADRO DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se exponen los distintos parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta.

USO GENÉRICO	USO PORMENOR.	PARCELA	SUPERF. NETA	ALTURA Máxima	SUPERF. COMPUT.
Equipamiento Comunitario	Socio Cultural	05	2.400,07m ²	3 Plantas	1.200,00m ²
Residencial	Bloque Alineado	04	1.006,53m ²	7 Plantas	4.060,00m ²
Espacios Libres	Viario		1.198,68m ²		

6.- ORDENANZAS.

6.1 Ordenanza específica Bloque Alineado.

A. ALINEACIÓN A VIAL: La edificación dispondrá su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores realmente existentes (Con. de Ronda y C/ Gabriel Miro). Se admiten retranqueos a partir de la planta 3ª.

B.-PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima será para este caso la totalidad de la disponible, es decir, 1.006,53 m².

C. OCUPACIÓN DE PARCELA: La ocupación máxima será del 80% en Plª. Baja y del 65% en resto de plantas.

D. OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)

La ocupación máxima será del 100%.

E. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS: El número máximo de plantas será de 7 y la altura máxima de 2.440cm.

F. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: La edificabilidad máxima será de 4,034 m²/m².

G. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES: Se adecuarán a la alineación exterior siendo en este caso de 55m.

H. SEPARACIÓN A LINDEROS: La edificación se dispondrá alineada a vial en sus fachadas a Camino de Ronda, calle Gabriel Miró y continuación de calle Gonzalo Gallas. En su fachada trasera la separación a lindero será de 3m.

Granada
EL VICEDIRECTOR GENERAL

6.2 Ordenanza. Equipamiento Socio-Cultural.

Se regirá por lo prevenido en la ordenanza específica del PGOU salvo en cuanto a la separación al lindero colindante que tendrá una dimensión mínima de 13,86 m.

7.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.(plano nº 4)

Finca nº 59563/04 propietario: Desconocido
Finca nº 59563/05 propietario: Herederos del Sr. Jiménez Lopera

8.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

La actuación incluye la ampliación del viario existente con un total de m2 a urbanizar de 1.198 m2 , en vez de los 888 m2 contemplados por el Plan General. El coste previsto de 72.000 € y será satisfecho por los dos propietarios a razón de:

FINCA	PROPIETARIO	M2 DE SUELO	%	COSTO URB.
59563/04	Desconocido	2.085,28 m2	45,3	32.616€
59563/05	Sr. Jiménez Lopera	2.520,00 m2	54,7	39.384€

9.- PLAN DE ETAPAS.

La ejecución del Plan especial se llevará a cabo en una sola etapa a desarrollar inmediatamente después de la aprobación definitiva del mismo.

Calendario previsto:

Aprobación definitiva del Plan Especial... Diciembre 2004
Proyecto de urbanización y reparcelación: Marzo 2005
Finalización urbanización..... Septiembre 2005

Granada Octubre de 2.004

Fdo. Ignacio de Teresa Galván



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. con
Pleno en sesión de fecha 24 de mayo 2005

24 MAYO 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN FRANCISCO, 10. TELÉFONO 958800666 FAX 958819173 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 04-01437 N° REGISTRO.....: 05-0003389
FASE DEL TRABAJO.: REFORMA/REHABILITACIÓN / ÚNICO
OBRA.....: PLAN ESPECIAL AR 7.10. TEXTO REFUNDIDO
EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. AR7.10 PUENTE CAMINO DE RONDA
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: JIMENEZ LOPERA, HEREDEROS SR
ARQUITECTO/S.....: 001763 TERESA GALVAN, JOSE IGNACIO D

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

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

Observaciones

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

Granada, 31 de MARZO de 2005



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. *con*
Pleno en sesión de fecha *con*

24 MAYO 2005
SECRETARÍA GENERAL
Granada
EL VICESecretario GENERAL

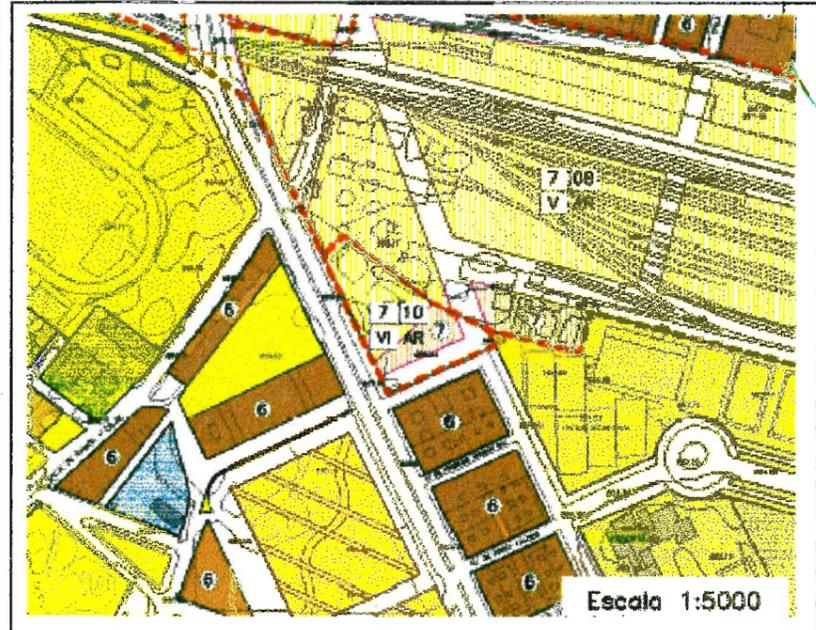
Condiciones Urbanísticas						
Usos Formanizados	m ² Suelo	Edic.	m ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Usos	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	1.194	3,40	4.060	1,00	4.060	41
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.194	3,40	4.060		4.060	41

Equipamiento Social-Cultural			
	2.491	Espacios Libres	0
	0	Vialio Existente a Reurbanizar	0
	0	Vialio Nueva Creación	888
Equipamiento de Cesión	2.491	E.L. y Vialio de Cesión	888
Total Cesión	3.378		

Distrito **Beiro** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **20** **Nuevo Puento Camino de Ronda** **VI** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
58563	04	2.018
58563	05	2.491
		0
		0
Total Superficie		4.509

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovecham.	53
Total Superficie Bruta	4.572



Área de Reparto: Beiro-Ronda Aprov. Tipo: 0,600			
Aprovechamiento:	Aprov. UAs	ASA 80%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	4.060	3.854	408 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	4.058	3.852	408 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Objetivos: + 23,88
Ordenación de la zona para obtención de equipamiento.

Condiciones de Desarrollo. Programación.			Estudio Económico	
Cuadrante de Programación:	Primero / 2		Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio	Fin	Vialio a Reurbanizar:	+ 0
			Vialio Nuevo:	+ 53.370
Sistema de Actuación:	Plan Especial	3ª 3ª	Espacios Libres:	+ 0
	Compensación	3ª 3ª	TOTAL	+ 53.370
Urbanización:			Repercusión s/Parcela Neta (+/m ²):	- 11,84
	Proyecto Obras de Urbanización	3ª 4ª	Reperc. Media A. Reparto (+/m ²):	

Observaciones:
Se recogerá la localización de equipamiento y el trazado viario grafado en los planos de calificación y ordenación física con carácter vinculante.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
31 MAR 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REfundido
Plan Especial en el Área de Reparto 7.10 en el Nuevo Puento Camino de Ronda -Granada-
Zonificación y Ficha según P.G.O.U.
Promotor: *[Signature]*
Referencia: 58504 Expediente de *[Signature]*
Fecha: 24 de Septiembre de 2005
Iniciado de Trámites *[Signature]*



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, con Pleno en sesión de fecha 24 MAYO 2005

24 MAYO 2005

Granada

EL VICESECRETARIO GENERAL



4.605,28 m2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

31 MAR 2005

VISADO

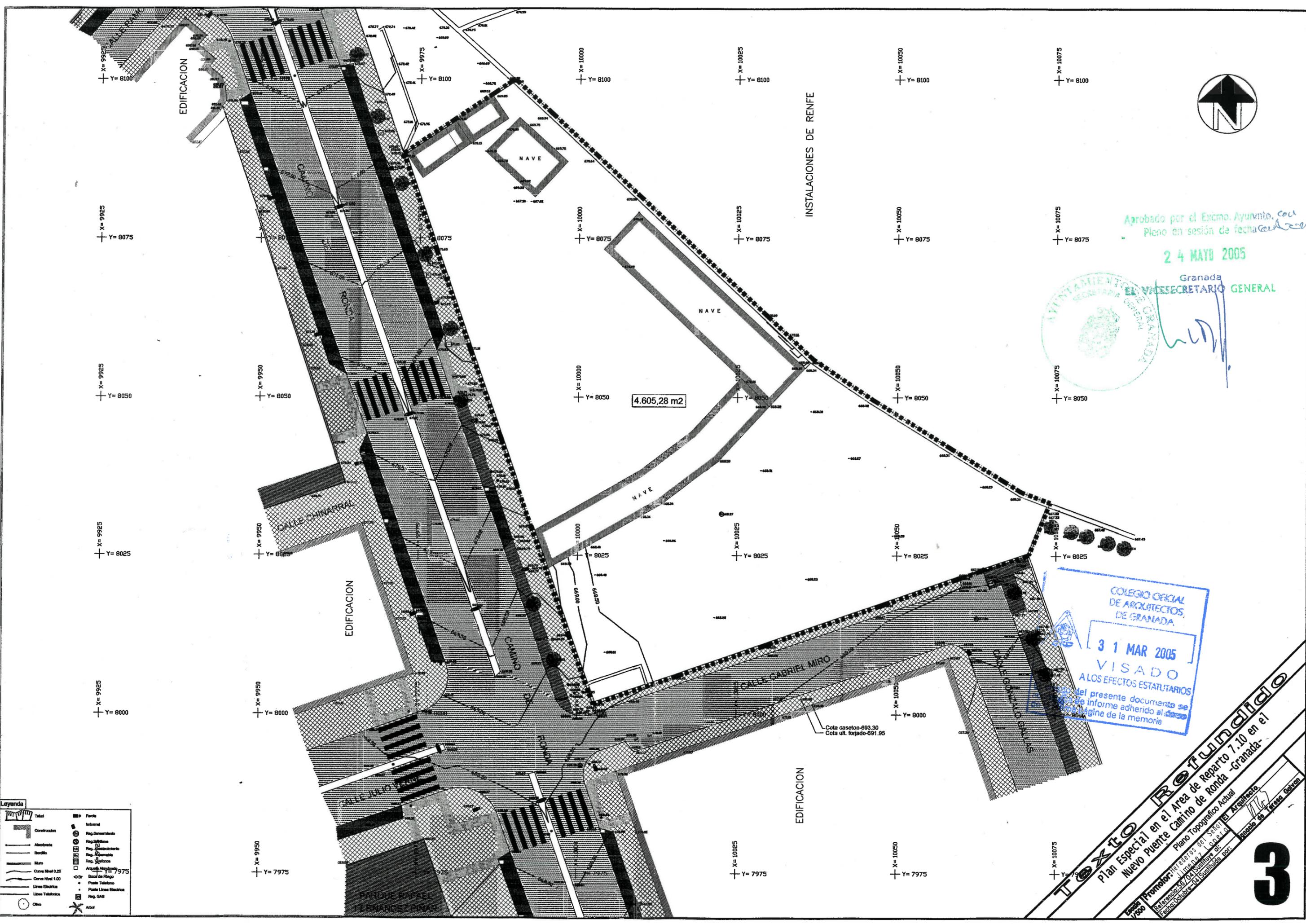
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS del presente documento se informa adherido al documento que acompaña a este informe de la memoria

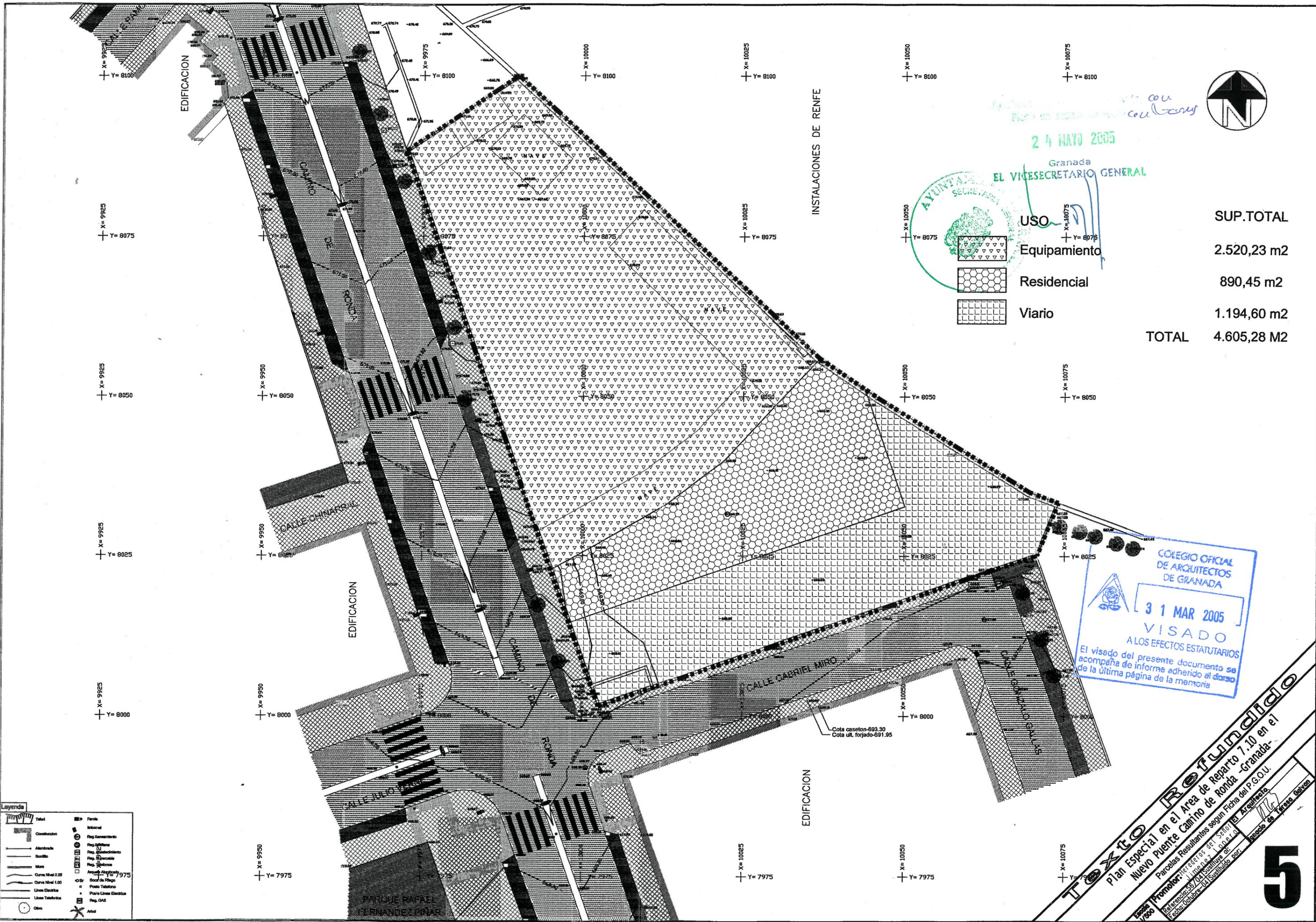
TOXTO **Refundido**
Plan Especial en el Area de Reparto 7.10 en el Nuevo Puente Camino de Ronda -Granada-
Piano Topografico Actual
Promotor: Ayuntamiento de Granada
Referencia: 35/704
Fecha: octubre-04
Elaborado por: [Signature]
Aprobado en: [Signature]

3

Leyenda

	Tabal		Fardo
	Construcción		Inbarren
	Alcantarala		Reg. Saneamiento
	Barillo		Reg. Alcantarala
	Muro		Reg. Electrico
	Curva Nivel 0.25		Reg. Agua Alcantarala
	Curva Nivel 1.00		Bocat. Riego
	Linea Electrica		Poste Telefono
	Linea Telefonica		Poste Linea Electrica
	Otro		Reg. GAS
			Abal





Leyenda

	Tabal		Fianza
	Construcción		Inmueble
	Alcantarilla		Reg. Cimentación
	Buzón		Reg. Saneamiento
	Muro		Reg. Saneamiento
	Curva Nivel 0.25		Reg. Saneamiento
	Curva Nivel 1.00		Reg. Saneamiento
	Línea Eléctrica		Reg. Saneamiento
	Línea Telefónica		Reg. Saneamiento
	Otro		Reg. Saneamiento

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA DE URBANISMO

USO Equipamiento
Residencial
Viaro

SUP. TOTAL	
Equipamiento	2.520,23 m2
Residencial	890,45 m2
Viaro	1.194,60 m2
TOTAL	4.605,28 M2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

31 MAR 2005

VISADO

A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

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

Proyecto Redundado

Plan Especial en el Área de Reparto 7.10 en el Nuevo Puente Calino de Ronda -Granada-

Parcelas Resultantes según Ficha del P.G.O.U.

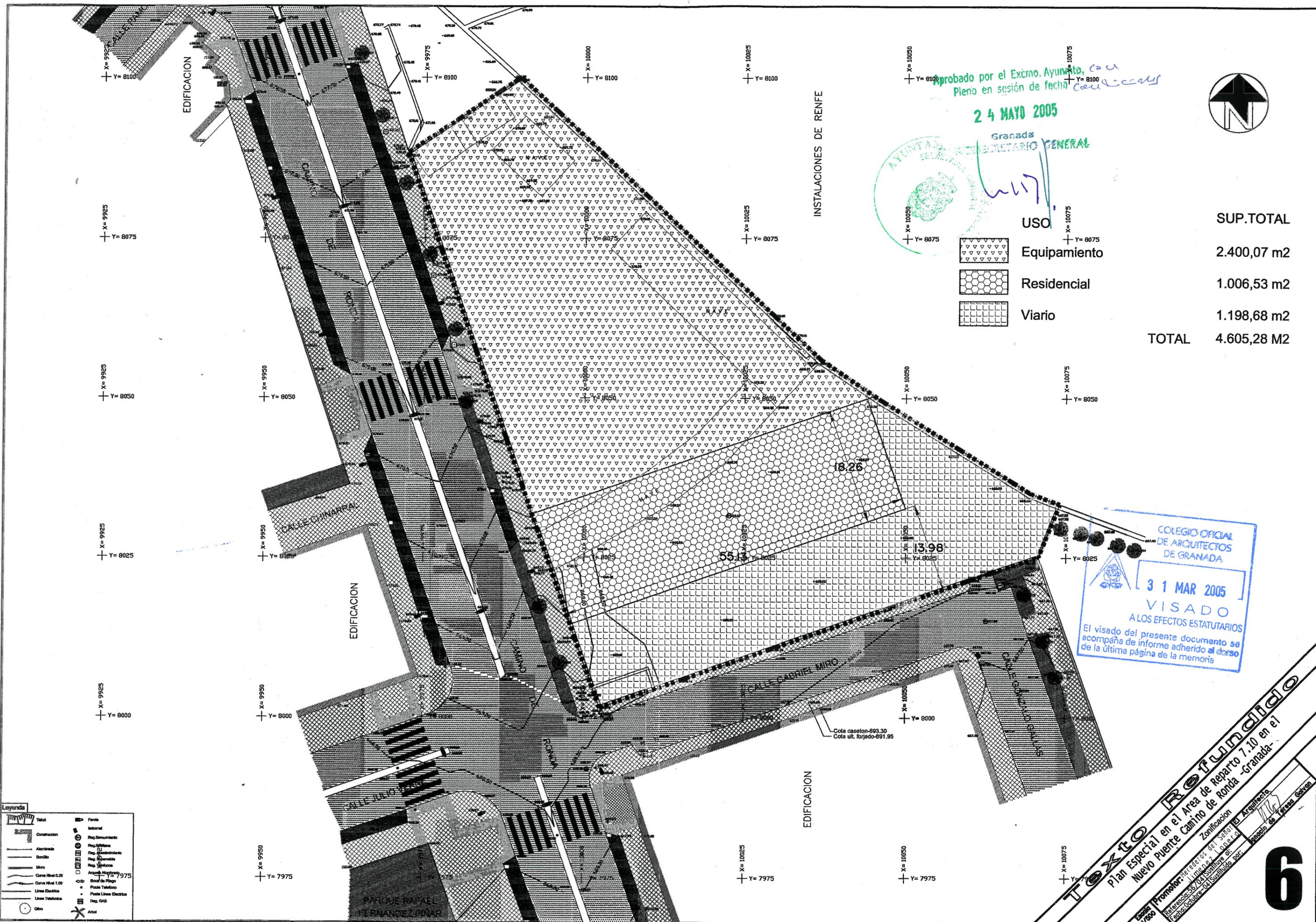
Promotor: **Urbano 2005**

Reg. Br. 557/04 (Sustituye al Reg. Br. 557/04)

Fecha de Expedición: 31 MAR 2005

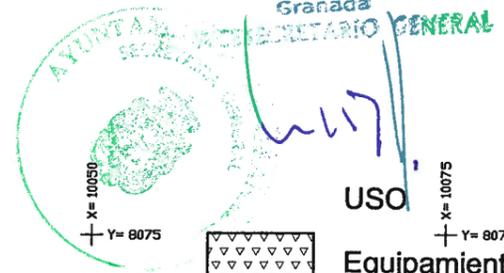
Escuela de Arquitectura

Escuela de Arquitectura



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha *24 Mayo 2005*

24 MAYO 2005



USO	SUP. TOTAL
Equipamiento	2.400,07 m2
Residencial	1.006,53 m2
Viaro	1.198,68 m2
TOTAL	4.605,28 M2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
31 MAR 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al caso de la última página de la memoria

Leyenda

	Edificación		Fianza
	Construcción		Fianza laboral
	Alcantarilla		Rep. Saneamiento
	Bordillo		Rep. Pavimento
	Muro		Rep. Acabado
	Curva Nivel 0.25		Rep. Señales
	Curva Nivel 1.00		Bocal de Riego
	Línea Eléctrica		Poste Teléfono
	Línea Telefónica		Poste Línea Eléctrica
	Otro		Rep. GAS
			Arbol

TOXICO **Reformado**
Plan Especial en el Área de Reparto 7.10 en el
Nuevo Puente Camino de Ronda -Granada-

Promotor: *Heredia*
Referencia: 59/021
Fecha: Octubre 2004

Zonificación: *Urbanización*
Escala: 1:500

El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al caso de la última página de la memoria

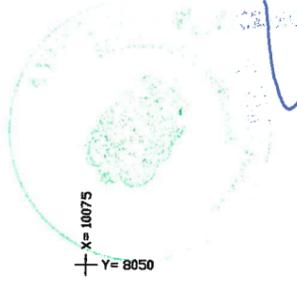
Fecha: Octubre 2004



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, con Pleno en sesión de fecha 24 MAYO 2005

Granada
CONSEJO REGULATORIO GENERAL

[Handwritten signature]



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

31 MAR 2005
VISADO

A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso en la última página de la memoria

TOXTO **Refundido**
Plan Especial en el Area de Reparto 7.10 en el Nuevo Punte Camino de Ronda -Granada-

Promotor: *[Handwritten name]*
Elaborado por: *[Handwritten name]*
Aprobado por: *[Handwritten name]*

7



PARCELA 05
2.400,07 m²

PARCELA 04
1.006,53 m²

Leyenda

	Tuber		Fenda
	Cimentación		Muro
	Alcantarilla		Curva Nivel 0.25
	Bordillo		Curva Nivel 1.00
	Muro		Línea Eléctrica
	Arreglo Alcantarilla		Línea Telefónica
	Bocat de Riego		Línea Telefónica
	Puntos Telefonos		Reg. GAS
	Puntos Línea Eléctrica		Arbol
	Reg. GAS		



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Plano en sesión de fecha

24 MAYO 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



Alineacion

3

Numero Maximo de Plantas



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
31 MAR 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

Leyenda

	Tabal		Fardo
	Construcción		Fardo
	Alcantarilla		Fardo
	Bordo		Fardo
	Muro		Fardo
	Cota Nivel 0.25		Fardo
	Cota Nivel 1.00		Fardo
	Línea Eléctrica		Fardo
	Línea Telefónica		Fardo
	Otro		Fardo

PROXIMO Refundido
Plan Especial en el Area de Reparto 7.10 en el
Nuevo Puesto Camino de Ronda -Granada-

Elaborado por: *[Signature]*
Alineaciones y Alturas
Escala: 1:500
Promotor: *[Signature]*
Elaborado por: *[Signature]*
Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
Instituto Tecnológico de Granada

8

