

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pl:

31 MAR. 2006



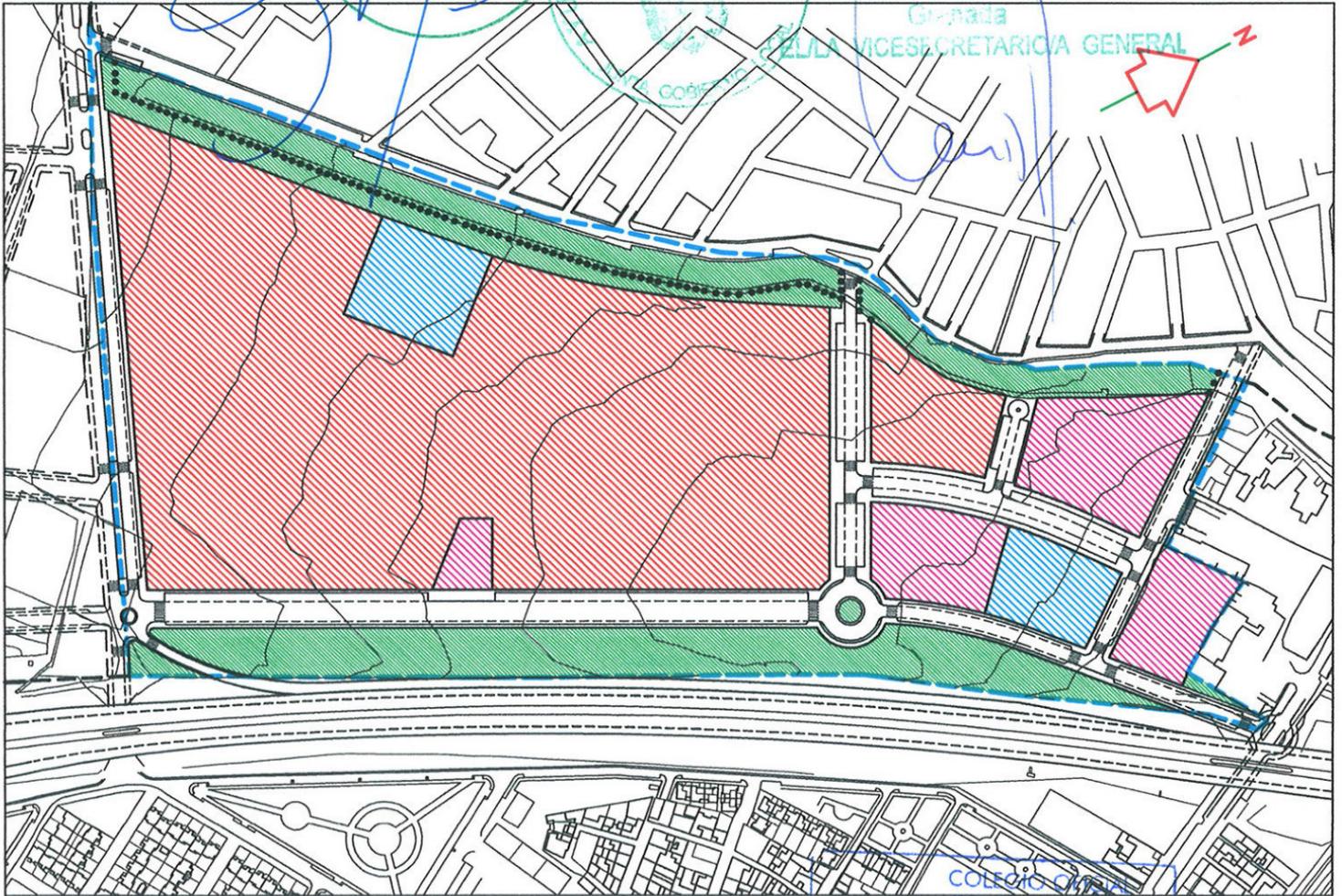
Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

20 ENE. 2006



EL SECRETARIO GENERAL

Granada
PLAZA VICESECRETARIA GENERAL



MEMORIA ORDENANZAS PLAN DE ETAPAS ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

17 OCT. 2005

VISADO

ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El suscrito de este documento se
ha conformado de modo adhiriendo al dorso
de la última página de la memoria.

ARQUINTA S.L.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

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

PLAN PARCIAL PP-T1 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

PROMOTOR :

PROMOCIONES ARCOMAREX S.L. / J.J. ROMERO CONSULTING S.L. / CAJA RURAL DE GRANADA S.C.C.
GRANADA, REFORMADO 23 DE SEPTIEMBRE DE 2.005 - N.EXP. 470/00



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

INDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
2. ORDENANZAS
3. PLAN DE ETAPAS
4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
5. ANEXO: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE.

- 1.- Adecuación de las determinaciones del Plan General . Justificación de la procedencia. Relación con la ordenación propuesta. Iniciativa de la redacción del Plan Parcial.
- 2.- Adecuación al desarrollo del programa de actuación del Plan General.
- 3.- Información Urbanística.
 - 3.1. Características naturales del territorio.
 - 3.1.1. Geológicas y Geotécnicas
 - 3.1.2. Relieves y Orografía.
 - 3.2. Usos, edificaciones, infraestructuras, tráfico, y otros elementos de interés existentes.
 - 3.2.1. Usos existentes edificaciones.
 - 3.2.2. Infraestructuras existentes.
 - 3.2.3. Tráfico. red viaria existente.
 - 3.2.4. Otros elementos de interés existentes.
 - 3.3. Propiedades afectadas por el sector.
 - 3.4. Condiciones impuestas por el planeamiento general vigente.
 - 3.4.1. Usos e intensidades.
 - 3.4.2. Ordenación física.
 - 3.4.3. Elementos adyacentes al cambio de ordenación.
 - 3.5. Conclusiones de la información urbanística.
- 4.- Examen y análisis ponderado de las diversas alternativas.
 - 4.1. Estudio de las diversas propuestas de usos, intensidades, ordenación física y ubicación de equipamientos y espacios libres.
 - 4.2. Descripción de la solución elegida.
 - 4.3. Sistemas Generales Adscritos
- 5.- Anexo 1. Cálculos.
 - 5.1. Cuadro de superficies de suelo.
 - 5.1.1. Total del Sector de Planeamiento y Subzonas que lo componen.
 - 5.2. Modificaciones con respecto al Plan General.
 - 5.2.1. Programa de usos. Cálculo de aprov. medio según la solución elegida.
 - 5.3. Cesiones de suelo y edificabilidad.
 - 5.4. Cálculo de las infraestructuras básicas
 - 5.4.1. Abastecimiento agua potable.
 - 5.4.2. Saneamiento.
 - 5.4.3. Suministro de energía eléctrica.
 - 5.4.4. Alumbrado Público.
 - 5.4.5. Telecomunicaciones
 - 5.4.6. Viales y pavimentación
 - 5.4.7. Infraestructuras de Gas.
- 6.- Anexo 2. Otras determinaciones.
 - 6.1. Justificación de la necesidad de conveniencia.
 - 6.2. Relación de propietarios afectados.
 - 6.3. Modo de ejecución de las obras de Urbanización. Sistemas de Actuación.
- 7.- Anexo 3. Cumplimiento Decreto Accesibilidad.



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA. RELACION CON LA ORDENACION PROPUESTA. INICIATIVA EN LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada Aprobado definitivamente en Enero de 2001, incluye, dentro de sus diferentes distribuciones de Clasificación de Suelo dentro del municipio entre otros, el de "Suelo Urbanizable", que normalmente, queda definido por áreas de planeamiento o SECTORES.

Trata la presente documentación del desarrollo, mediante la figura del Plan Parcial, del Sector T1 en el P.G.O.U. aprobado definitivamente, ubicado en entre el límite del Término Municipal de Granada con el de Maracena y la Autovía de Circunvalación en su proximidad al nudo con la Carretera de Málaga- Avenida de Andalucía, perteneciendo éste al distrito de La Chana. Dicho Plan Parcial forma parte del desarrollo previsto por el planeamiento para el crecimiento de la ciudad en el primer cuatrienio de su vigencia. Siendo lógico, igualmente, que el área que aquí se estudie se desarrolle en los primeros compases del Plan General, de tal forma que se trata de los inicios del desarrollo de P.G.O.U. de una zona materialmente incrustada dentro del tejido del suelo urbano consolidado de Granada de tal manera que se ve la clara necesidad de extenderse por la citadas zonas por su proximidad a Maracena.

De la misma forma, y como más adelante se comprueba, la propuesta pretenderá respetar al máximo con ligeras variaciones las intenciones de unos volúmenes y diseño general, que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada propone, adaptándose a la nueva propuesta del Nuevo PGOU 2.001 aprobado definitivamente, incluido con la denominación del Sector T1, en donde se propone como Suelo de carácter Terciario, y con un índice de edificabilidad de 0,61 m²/m², y un Aprovechamiento Tipo de 0,408.

La redacción del presente Plan Parcial, es iniciativa de la práctica totalidad de los propietarios tanto del área de suelo urbanizable, como de los Sistemas Generales Adscritos al Sector T1, que deciden poner en marcha la tramitación de este Plan Parcial.

2.- ADECUACION AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.

Al hilo de los anteriores párrafos, y para aclarar más la cuestión del mantenimiento del espíritu del Plan General y de su forma, pasamos a analizar las determinaciones desarrolladas por el Nuevo P.G.O.U. de Granada con respecto al Sector T1.

En cuanto a superficies, el Plan General calcula 264.389 m² de superficie de suelo contabilizable con aprovechamiento. En medición realizada para el Plan Parcial, contabilizamos con aprovechamiento una superficie de 306.093,07 m², que supone sobre la anterior un aumento de 41.704,07 m² lo que representa un 13,62 % del total, por razones que más adelante se explican.



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

La superficie Bruta del Sector es de 306.093,07 m², según reciente medición, sumando la superficie propia del Sector, 177.651,82 m² y de los sistemas Generales, 128.441,25m², todo ello contabilizado con aprovechamiento

La zona en que el sector queda ubicado se les asigna el uso predominante Terciario, cuyo uso global habrá de mantenerse en la propuesta.

Por otro lado, en la Ficha Urbanística del Sector T1 se establece una proporción de Residencial Singular, Plurifamiliar Libre y Terciario, perteneciente a los usos pormenorizados.

Tal y como se ha adelantado, este sector se compone de una zona de suelo urbanizable puro, que tiene adscritos tres Sistemas Generales, dos son de Espacios Libres y uno de Deportivo que, como es lógico, suponen un tratamiento urbanístico distinto del suelo urbanizable del Sector en sí. Estos Sistemas Generales adscritos se denominan SG-EL-01, SG-EL-06 y SG-DP-01.

Analicemos, por tanto, las diferentes situaciones urbanísticas del Sector, según reciente medición. Este es el cuadro de suelos con aprovechamiento y suelo bruto.

TOTAL SUPERFICIE BRUTA	m2 SUELO BRUTO	m2 SUELO APROV.
SUPERFICIE PRIVADA SECTOR PP-T1	177.651,82 m2	177.651,82m ²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-EL-01	53.500,21m2	53.500,21m ²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-EL-06	33.605,71 m2	33.605,71m ²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-DP-01	41.335,33 m2	41.335,33m ²
TOTAL SUPERFICIE PP-T1	306.093,07m2	306.093,07m²

Aprovechamiento Tipo.....0,408

Índice de Edificabilidad total lucrativa.....0,61 m2/m2. (En el presente plan 0,70 m2/m2):

$$306.093,07 \times 0,408 = 124.885,97 \text{ Uas};$$

$$124.885,97 \text{ m}^2 / 177.651,82 \text{ m}^2 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Cesión al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento lucrativo de derecho.

Coefficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Residencial Singular.

Coefficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Terciario.

Coefficiente de Uso :1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Plurifamiliar Libre.

* Nota: Más adelante se detallan las diferencias, que con respecto a las superficies de suelo existen entre las previstas en el P.G.O.U. 2001 de Granada, y las superficies de suelo que se contemplan en el presente Plan Parcial.

En cuanto al resto de desarrollo y determinaciones del Plan General (Ordenación, Alineaciones, Imagen Física, etc...), se analizan en un punto posterior, si bien se puede apuntar que la estructura general propuesta por el Plan General, de sistema viario se mantiene en su concepción, resultando mínimas variaciones en el trazado impuestas, bien por vías ya ejecutadas en el espacio de tiempo de redacción del Plan General, bien porque un estudio detallado del conjunto así lo haya requerido.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 58-2-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, dentro de la presente memoria justificativa ha de incluirse una información que analice los diversos aspectos, principalmente los físicos, que, en definitiva, sirvan para una mejor visión a la hora



de diseñar un sector de la ciudad. Dicha información se desarrolla a continuación en sus diferentes niveles.

3.1.- Características Naturales del Territorio.

Nos limitaremos a definir las que en el Reglamento de Planeamiento se consideran como mínimas.

3.1.1.- Geológicas y Geotécnicas.

En cuanto a situación se refiere, la zona sobre la que se desarrolla el presente Plan Parcial se encuentra junto a la carretera N-342, dentro del término municipal de Granada, en dirección hacia Badajoz, o sea, en plena Vega.

Geológicamente, esta zona en concreto tiene su origen en los últimos movimientos orogénicos de las Cordilleras Béticas que ocurren al principio del Mioceno. Así, se forma la depresión intramontañosa de Granada, que posteriormente se rellena con materiales de edad Neógena y Cuaternaria, que de esta manera configuran la Vega de Granada.

En cuanto a vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y de acuerdo con los estudios realizados por la F.A.O., la zona que nos ocupa puede considerarse constituida por materiales aluviales del Cuaternario y formaciones conglomeráticas del Neógeno, en donde la infiltrabilidad y permeabilidad son altas. Tiene un considerable poder de autodepuración frente a la contaminación bacteriológica y orgánica en función de su espesor no saturado. O sea, que la capacidad de depuración propia, depende de la separación entre el manto acuífero (nivel frático) y el vertido o foco de fluido contaminante. La velocidad de propagación de la contaminación es lenta.

Por lo que respecta a riesgos de movimiento del suelo, puede considerarse como una zona estable, derivado de lo llano del terreno, y de los materiales que constituyen el terreno que, como se ha dicho, son aluviales de conglomerados.

Edafológicamente, y como se viene señalando anteriormente, el suelo de la zona que estudiamos consiste básicamente en fluviosoles o suelos aluviales, además de regosoles calcáreos y cambiosoles cálcicos.

3.1.2. Relieves y Orografía.

En cuanto a altitudes, y a la vista del plano topográfico, vemos que el punto de mayor cota corresponde a 630 m. mientras que el de menor es de 625,50 m. Teniendo en cuenta que la separación entre ambos es de unos 250 m., al que corresponde una variación de 4,50 m., vemos que la pendiente media sería del 1,8%. Nos obstante, se puede observar que para los fines agrícolas a los que se han destinado estos terrenos hasta el presente, se han realizado abancalamientos, que dan superficies prácticamente planas. Por ello, no se ha considerado de interés la inclusión del plano clinométrico.

Dentro de las unidades morfológicas que se diferencian en la Vega de Granada, se puede considerar sin lugar a dudas que nos encontramos en la llanura aluvial central. En esta llanura, por la que circula el río Genil, existe una gran sencillez morfológica, como resultado de la acumulación de materiales de aluvión, aportado en su mayoría por el río Genil y su red hidrográfica.

La formación de esta llanura tiene lugar por el drenaje insuficiente del río Genil, a quién se intercepta el paso por medio de la elevación de algunos terrenos aguas debajo de la ciudad de Granada.



La capa más superficial es el resultado de los aportes de los ríos afluentes que van a desaguar al Genil, quienes depositan materiales provenientes de los glaciares que unen los bordes de la Depresión.

3.2.- Usos, Edificaciones, Infraestructuras, Tráfico y Otros elementos de Interés Existente.

3.2.1.- Usos Existentes. Edificaciones.

El área objeto del planeamiento, como en otros puntos se ha avanzado, pertenece a ese tipo de zonas que acaban siendo de carácter indefinido, que rodean a las ciudades a la espera de la expansión de éstas.

Tal es así, que tratándose, en su mayoría, de un buen terreno del cultivo apreciado secularmente en Granada, se encuentra en buena parte abandonado a la acción del tiempo, con ese aire de "Solar" que toman este tipo de terrenos.

Algo más alejado del polígono, en un segundo plano tras la zona industrial, comienza el desarrollo del núcleo del Barrio de La Chana, propiamente dicho, con manzanas colmatadas de bloques de uso residencial, de cuatro hasta seis u ocho plantas.

En cuanto a viario de acceso se refiere, tenemos la Carretera N-342 que en este tramo, es autovía por lo que tiene una calzada a cada sentido, con dos carriles en cada uno de ellos y sus correspondientes arcenes. Afectando igualmente de forma importante, está el cambio de sentido a carril de deceleración que proviene de la Carretera de Jaen-Madrid, y que será puerta de entrada a nuestro polígono, siendo actualmente entrada a los edificios existentes al borde de autovía y a parte de las propiedades afectadas.

3.2.2.- Infraestructuras Existentes.

Hemos de distinguir cuatro puntos importantes en cuanto a Infraestructura, vitales para transformar el suelo en urbano:

- A.- Abastecimiento de Agua.
- B.- Saneamiento.
- C.- Energía Eléctrica.
- D.- Telefonía.

A.- Abastecimiento de Agua.

Consultado los Servicios Técnicos de Empresa Municipal EMASAGRA, existe la posibilidad de abastecer mediante la conducción que en planos se especifica, desde el Plan Parcial I-7.

B.- Saneamiento.

Consultada de la misma forma, la Empresa Municipal EMASAGRA, en lo que a Saneamiento y Alcantarillado se refiere, se resuelve según los datos que en planos adjuntos se define.

C.- Energía Eléctrica.

Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, suministradora de esta zona nos aportan los puntos para conectar.

Se realizará un bucle, uniendo todas las acometidas y los Centros de Transformación a ejecutar en este Plan Parcial.

D.- Telefonía.

Consultada la Compañía Telefónica Nacional, nos encontramos, tanto en el PP-I7 como en la Carretera de Circunvalación, puntos de conexión para abastecer el nuevo plan.



3.2.3.- Tráfico. Red Viaria Existente.

En el presente Plan Parcial se proyecta un esquema de red viaria que es exclusivamente de carácter interior, y que no afecta a las importantes vías del entorno, salvo en sus salidas o entradas a la Autovía (Circunvalación).

Estas conexiones con la Autovía se encuentran parcialmente ejecutadas por la presencia de caminos de servicio a la misma. Igualmente El trazado interior del sector queda conectado con los pasos bajo Autovía existentes ya ejecutados.

Es de destacar especialmente la ejecución de un Vial en nuestro Plan Parcial, que es la conexión con el Cerrillo de Maracena, y otra calle-avenida prevista en el límite con el sector Plan Parcial I-7.

3.2.4.- Otros Elementos de Interés Existentes.

Como caso particular de esta zona, habrá de tenerse en cuenta el trazado del barranco que en su origen se encuentra en el extremo longitudinal del sector (límite con el Termino Municipal de Maracena), que actualmente se encuentra cubierto y canalizado, habiéndose ejecutado en el mismo una zona longitudinal de espacios verdes.

Igualmente ha de destacarse el trazado de una acequia (el Jaque Alto) que actualmente atraviesa uno de los extremos del sector y se extiende por el límite del mismo. Este cauce habrá de ser nuevamente estudiado y, utilizando un sistema de conducción similar al Saneamiento, hacerlo discurrir por vías públicas, con sus correspondientes registros.

Dichos trámites habrán de efectuarse con las correspondientes Comunidades de Regantes a quién afecte dichas variaciones, quedando claro que se mantendrán estas servidumbres debido a que dichas aguas no solo riegan las huertas del área que estudiamos, sino que sirven a más cultivos pasada la carretera.

3.3.- PROPIEDADES AFECTADAS POR EL SECTOR.

Existen treinta fincas definidas en el Sector y en los Sistemas Generales, las cuales pertenecen a distintos propietarios. El resumen de estas superficies y nombre de los propietarios es el que sigue:

Nº	PROPIETARIOS PARCELAS	SUP. PARCELAS PP-T1 (m2)	SUP. PARCELAS SG-DP-01 (m2)	SUP. PARCELAS SG-EL-01 (m2)	SUP. PARCELAS SG-EL-06 (m2)	SUP. TOTALES (m2)
1	ARCOMAREX J.J. ROMERO	11.340,67	--	--	--	11.340,67
2	ARCOMAREX J. J. ROMERO CAJA RURAL	264,19	--	--	--	264,19
3	ARCOMAREX J.J. ROMERO CAJA RURAL	145.774,06	--	--	--	145.774,06
4	ARCOMAREX- J.J. ROMERO CAJA RURAL	4.863,76	--	--	--	4.863,76
5	ARCOMAREX J.J. ROMERO CAJA RURAL	7.090,31	--	--	--	7.090,31
6	YELA S.A.	713,76	--	--	--	713,76
7	AYTO. DE GRANADA	7.605,07	--	--	--	7.605,07
8	ANTONIO ZURITA CARMONA	--	773,13	--	--	773,13

PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA



9	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	8.323,75	--	--	8.323,75
10	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	12.755,04	--	--	12.755,04
11	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	5.419,42	--	--	5.419,42
12	CONCEPCIÓN FDEZ. LOPEZ	--	4.612,31	--	--	4.612,31
13	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	8.677,65	--	--	8.677,65
14	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	774,03	--	--	774,03
15	CONF. H. DEL GUADALQUIVIR	--	--	20.484,00	--	20.484,00
16	VIALES	--	--	3.867,53	--	3.867,53
17	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CIENCIA	--	--	2.413,39	--	2.413,39
18	SEVILLANA	--	--	5.314,62	--	5.314,62
19	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CIENCIA.	--	--	1.893,92	--	1.893,92
20	MANUEL MARTÍN GARCÍA	--	--	388,05	--	388,05
21	DESCONOCIDO	--	--	249,48	--	249,48
22	E.P.S.A.	--	--	9.704,11	--	9.704,11
23	AYTO. DE GRANADA	--	--	9.185,11	--	9.185,11
24	ROLIFA S.L.	--	--	--	7.922,72	7.922,72
25	ARCOMAREX J. J. ROMERO CONST. RODRÍGUEZ S.A.	--	--	--	11.946,58	11.946,58
26	MINISTERIO DE FOMENTO	--	--	--	423,84	423,84
27	50 %Mª CARMEN CABRERA MENDEZ 50% PROINDIVISO: 25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	--	--	11.424,79	11.424,79
28	ANGUSTIAS CABRERA MENDEZ	--	--	--	1.887,78	1.887,78
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS		177.651,82	41.335,33	53.500,21	33.605,71	306.093,07

3.4.- Condiciones Impuestas por el Planeamiento General Vigente.

A continuación se detallan las diferentes condiciones urbanas y urbanísticas que afectan al área de planeamiento definida.

3.4.1.- Usos e Intensidades.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada, define los usos globales de la zona del Plan Parcial del Sector T1 como "TERCIARIO".

En la ficha que al efecto, se redacta en el PGOU 2001 de Granada, se plantea las siguientes edificabilidades:

Índice de edificabilidad sobre el Suelo Neto (sin incluir los S.G): =0,61 m²/m²
Aprovechamiento Tipo: 0,408.

Los Sistemas Generales adscritos, en la Ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, participan igual que el resto de propietarios del Plan Parcial, es decir, tienen el mismo



derecho (0,408) de Aprovechamiento Tipo materializable. (Deduciéndole el 10% de cesión Obligatoria y gratuita al Ayuntamiento).

De la misma forma, en dicha ficha se especificaban unos Coeficientes de Ponderación, para transformación en Unidades de aprovechamiento, que son los siguientes, dependiendo de los Usos Pormenorizados:

- Coeficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento).Residencial Singular.
- Coeficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento).Terciario.
- Coeficiente de Uso: 1,00 (cambio a U.As (Aprovechamiento). Residencial plurifamiliar libre.

3.4.2.- Ordenación Física.

Tal y como definen los planos de Ordenación Física del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se trata de mantener un sencillo esquema en la zona, estructurando el Sector T-1 en un conjunto de macro-manzanas (UNIDADES BASICAS), a partir de un sencillo diseño de la red viaria, con un tazado adaptado a la forma del polígono, quedando las manzanas rectangulares o trapezoidales.

En los bordes del Área de delimitación del suelo urbanizable, se sitúan los espacios libres y los equipamientos que luego puedan contener las reservas correspondientes. Cabe resaltar la ubicación de los espacios libres, en el borde de contacto con la Circunvalación y en el otro extremo con el Barranco que delimita físicamente el Sector con el Término Municipal de Maracena a modo de pulmón verde que protege al sector de la contaminación acústica y ambiental, característica de estos dos extremos.

En cuanto a alturas de edificación se refiere, se fijarán posteriormente dependiendo del uso que sea adjudicado en cada espacio.

3.4.3.-Elementos Adyacentes al Ámbito de Ordenación.

Consideramos de especial importancia dos zonas. Por un lado el contacto del sector con el PP-17 de uso global industrial, y por otro lado las zonas de Suelo Urbano ya mencionados en el Cerrillo de Maracena. Merecerá un especial tratamiento estas zonas de contacto.

De la misma manera, debemos analizar cuidadosamente todo el borde con la Autovía de Circunvalación, ya que será necesario abrir nuevas conexiones para la incorporación del sector a la misma, así como cuidar de manera específica las conexiones existentes bajo la autovía.

Será en general, de especial interés todos los laterales que lindan con usos diferentes de los especificados en el Plan Parcial Sector T1, procurando que todos se coincidan en el mejor equilibrio posible.

3.5.- Conclusiones de la Información Urbanística.

La Ley sobre el Régimen del Suelo, en el artículo 57 del Reglamento del Planeamiento entre la documentación que ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Más adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2-b, se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanística del territorio y al menos los referidos a:

- Características naturales del territorio y como geológicas, topográficas, geotécnicas y otras.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

Pero, no obstante, debe completarse con la información sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

Dichos puntos, aspectos y definiciones se consideran cubiertos con la información que precede a estas líneas, quedando, como se ha dicho, para mayor abundamiento en lo que a Información se refiere, el propio Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada como elemento a consultar.

Podemos concluir que, el área objeto de ordenación en este caso, cuenta con todas las condiciones para traspasar el umbral de "Urbanizable" a "Urbano" a la vista de su situación, en sí misma y con respecto al resto de la Ciudad, teniendo en cuenta como tratamientos más importantes, su relación con la parcela de núcleo urbano que le rodea y la impronta que supondrá el asentamiento de los diversos edificios que, en su momento, en esta zona se eleven.

*Como se puede comprobar en la documentación de planos del Presente Plan Parcial, no se ha considerado necesario incluir información sobre planimetría hipsométrica y clinométrica, dadas las circunstancias físicas del terreno.

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

Una vez analizada la situación urbanística y todos los condicionantes físicos y de derecho, que afectan a la zona, y tal como se prescribe en el artículo 58.2.c) del Reglamento de Planeamiento, pasamos a tratar en este punto los objetivos que se pretenden alcanzar con la redacción del presente Plan Parcial, analizando los criterios de ordenación que se han seguido para llegar a los mismos, estando estos en función, principalmente, de las determinaciones del Plan General de Granada (analizado y justificado en el apartado primero de la Memoria), así como de la información urbanística que se acompaña en el segundo apartado.

4.1.- Estudio de las Diversas Propuestas de Usos, Intensidades, Ordenación Física y Ubicación de Equipamientos y Espacios Libres.

El objetivo final que persigue cualquier tipo de propuesta, en último caso, es desarrollar las directrices del reciente Plan General de Ordenación Urbana de Granada en lo que a esta área de ordenación se refiere, y que producirá, sobre todo, el cambio de régimen jurídico del suelo que tratamos y que se traduce en su transformación de uso agrícola o de terreno baldío, a los que, como en otros puntos se ha especificado, el Nuevo Plan prevé.

En este estado de cosas, el Plan Parcial es el instrumento a utilizar para completar el desarrollo del crecimiento de la Ciudad, muchas veces conflictivo, en esta zona en concreto, sopesando todas las variaciones que incidirán, por el asentamiento definitivo de nuevas edificaciones en las áreas cercanas al Plan Parcial.

El Plan Parcial PP-T1 que redactamos, mantiene en general el diseño del Plan General de Ordenación Urbana de Granada con Aprobación Definitiva en Enero de 2001. En general se reorganizan los diferentes usos y se otorgan unas edificabilidades sensiblemente parecidas.

De manera genérica, detallamos los aspectos de tratamiento de bordes más considerables que influyen en la ordenación definitiva:

Los Sistemas Generales adscritos de Grandes Espacios Libres que, aunque se adjudican al Sector T1, poseen su propio aprovechamiento para que la gestión sea lo suficientemente efectiva y se consideran en sí mismos como elementos con autonomía propia, dándoseles un tratamiento propiamente rústico en el trato de sus zonas verdes, en los casos del sistema SG.EL.01.



La reordenación del borde limítrofe con la Circunvalación, en su tratamiento de Espacios Libres, que quedaba resuelta de forma caprichosa, se resuelve con un cuidadoso tratamiento de las conexiones en paralelo a la Autovía y bajo la misma, quedando perfectamente comunicada con el sector PP-T1 y con los núcleos urbanos más cercanos.

Finalmente, cabe resaltar el tratamiento del límite con el Término Municipal de Maracena, ya que la ubicación de Espacios Libres en éste unido a los ya existentes generados tras la intervención sobre el barranco, potencia y mejoran el borde entre dos Términos Municipales

4.2.- Descripción de la Solución Elegida.

Como ya se ha adelantado, la solución elegida es el resultado básicamente de la transcripción de la propuesta del Nuevo PGOU presentado, con algunas variaciones que concretaban la definición final del Plan Parcial, respetando la propuesta de este PGOU aprobado en Enero de 2001, que coincidía en líneas generales con la idea ya existente.

La base de la ordenación propuesta, así como la del Plan General, coincidentes, es la continuación de la trama que sensiblemente se percibe en el Sector I-7 y se traduce en el trazado del vial sensiblemente paralelo a la Circunvalación.

Otras dos calles, perpendiculares a las ya nombradas y una paralela, conforman un total de 5 manzanas de diferentes dimensiones, casi todas ellas trapecoidales, (irregulares las menos), que comparten el uso de OCIO y COMERCIAL, RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO OFICINAS, Y RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, éstos dos últimos en un porcentaje más reducido, asimismo los dos Usos de Equipamientos (Social y Deportivo)

Los tres Sistemas Generales se ordenan como entidades autónomas dadas su ubicación en un entorno separado del Sector principal, y destacan por su carácter de borde urbano. El SG-EL-01, resalta especialmente ésta característica, ya que se localiza en la ladera de la carretera de Viznar, y es una zona de la periferia urbana actualmente muy abandonada. El SG-EL-06 es un sistema de Espacios Libres colindante con Circunvalación, en la zona de "Paraíso Industrial". El SG-DP-01 es un Sistema General de Carácter Deportivo junto al sector PP-O1 (Chana).

4.3.- Sistemas generales adscritos.

Como ya se ha avanzado en puntos anteriores, el presente Plan Parcial tiene incluido según aparece en su ficha oficial, tres Sistemas Generales adscritos. Para equilibrar el Aprovechamiento tipo, de 0,408 con los demás Planes Parciales, ha de adjudicarse las superficies de Sistemas Generales, con la proporción que se ha comentado en un punto anterior.

SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SECTOR T1

TOTAL SUPERFICIE BRUTA	m2 SUELO BRUTO	m2 SUELO APROV.
SUPERFICIE PRIVADA SECTOR PP-T1	177.651,82 m2	177.651,82 m2
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-EL-01	53.500,21m2	53.500,21m2
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-EL-06	33.605,71 m2	33.605,71 m2
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-DP-01	41.335,33 m2	41.335,33 m2
TOTAL SUPERFICIE PP-T1	306.093,07m2	306.093,07m2

Consideradas todas las parcelas de los sistemas generales adscritos con aprovechamiento.



* Habrá de tenerse en cuenta la cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, y el suelo correspondiente para materializarlo, según el Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre el Régimen del Suelo.

Dado que se describen en el Plan General las fincas que deben adscribirse a este Sector, se realizará por el sistema de "Expropiación Forzosa" o por el de "Ocupación Directa" siguiendo lo establecido en la ley Vigente.

Esta adquisición, por parte del Ayuntamiento, podrá ser abonada, a los propietarios en especie (en U.As materializables en el presente Plan Parcial) o mediante pago monetario.

5. ANEXO 1. CALCULOS.

5.1.- Cuadro de Superficies de Suelo.

5.1.1.- Total del Sector de Planeamiento y Zonas que lo componen.

Los Totales de Superficie del Sector que se plantean, son los siguientes:

• Total Superficie PP-T1.....	177.651,82 m2.
• <u>Total Sistemas Generales.....</u>	<u>128.441,25 m2.</u>
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR T1.....	306.093,07 m2.
TOTAL Sup. con Aprovechamiento (según cuadro anterior).....	306.093,07 m2.

5.2.- Modificaciones con Respecto al Plan General. Justificación.

Como en el citado punto 2 de la Memoria se adelantó, existe una variación con respecto a la superficie calculada por el Nuevo P.G.O.U. de Granada, de lo que a superficie a contabilizar con aprovechamiento se refiere, en este caso, debido probablemente a mediciones en planos a escalas reducidas. Es de destacar la medición en los sistemas generales SG-EL-01 y EL-06, en donde de 42.986m² de la ficha del PGOU 2001, la medición real pasa a 87.105,92 m² de suelo bruto con aprovechamiento, indicándose que dicha medición se ha comprobado exhaustivamente, y achacamos a un simple error de cálculo en la ficha, por diferencias de escalas.

En otro orden de cosas, tanto usos como límites del Plan Parcial se ha procurado no variar con respecto al P.G.O.U. en sus términos generales.

Sí hemos de tener en cuenta una variación sobre la delimitación del sector principal, referida a las áreas colindantes con la "Carretera de Maracena". Se trata de una zona, de aumento de la superficie de un área longitudinal que hace de conexión con la Carretera de Maracena, de 806,11 m².

También, en cuanto a los Sistemas Generales, se han ajustado dos de ellos, al tener la información definitiva de los planes parciales colindantes.

En el caso del Sistema SG-EL-06, de acuerdo con el redactor del Plan Parcial PP-16 se ha ajustado la delimitación, siguiendo el criterio de Parcelas completas que, además, se adaptan bien al perímetro señalado por él, resultando un total de 33.605,71 m².

A su vez, el Sistema General SG-DP-01, ha quedado ajustado en su colindancia con el Plan Parcial PP-01, resultando que la superficie es de 41.335,33 m².

La variación de Superficies de suelo entre las contempladas en las fichas y la superficie real, resultado de una reciente medición, conlleva pequeñas modificaciones de aprovechamientos, edificabilidades y excesos que a continuación pasamos a desarrollar.



Adjuntamos un comparativo de la superficie de suelo, edificabilidades, y aprovechamientos contemplados en la Ficha de Condiciones Urbanísticas del PGOU 2001, de Granada, con la comprobación de superficies llevada a cabo en la redacción de este documento.

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN FICHA DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA.

FICHA DEL P.G.O.U.		APROVECHAMIENTOS FICHA				
SUELO (m ²)	AP DCHO (U.a.s.)		ASA 90% (U.a.s.)		10% CESION (U.a.s.)	
SUELO NETO: 177.348	72358	72358	65122,19	65122,19	7236	7236
SG-DP-01: 44.055	17974	35513	16177	31961	1797	3551
SG-EL-01 Y06: 42.986	17538		15784,46		1754	
TOTAL: 264.389	107.871		97.084		10.787	

FICHA COMPARATIVA ADAPTADA A LAS SUPERFICIES REALES:

PP-T1 REDACTADO		APROVECHAMIENTOS PLAN PARCIAL PP-T1				
SUELO (m ²)	AP DCHO (U.a.s.)		ASA 90% (U.a.s.)		10% CESION (U.a.s.)	
SUELO NETO: 177.651,82	72.482	72.482	65.234	65.234	7.248	7236
SG-DP-01: 41.335,33	16.865	52.404	15.179	47.164	1.686	5.240
SG-EL-01 Y06: 87.105,92	35.539		31.986		3.553	
TOTAL: 306.093,07	124.886		112.398		12.488	

CUADRO COMPARATIVOS ENTRE LAS CONDICIONES URBANISITCAS DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA Y LAS PLANTEADAS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL SECTOR T1

	SUP. SUELO m2	SUP. SUELO NETO Con derecho de Aprovechamiento	S.G-DP-01 Con derecho de Aprovechamiento	S.G. EL-01y 06 Con derecho de Aprovechamiento	APROV. DE DERECHO
P.G.O.U. 2001	264.389,00	177.348,00	44.055	42.986	107.871
SECTOR T1	306.093,07	177.651,82	41.335,33	87.105,92	124.886

Por otro lado el 10% de cesión de Aprovechamiento, se materializará de manera proporcional en cada uno de los usos pormenorizados que proyecta el P.G.O.U. 2001 de Granada, o bien, según acuerdo con el Ayuntamiento, podrá agruparse en un solo uso y parcela.

5.2.1.- Programa de Usos. Cálculo de Aprovechamiento Tipo según la Solución Elegida.

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, especifica, en su ficha de su Normativa, un programa y distribución porcentual de usos, que en este caso es el siguiente:

Uso Global: Terciario

Uso Predominante: Terciario

Aprovechamiento Tipo: 0,408 ; $306.093,07 \times 0,408 = 124.886 \text{ m}^2$

Índice de Edificabilidad: $124.886 \text{ m}^2 / 177.651,82 \text{ m}^2 \text{ (sup. Sector)} = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

(como puede observarse, existe una diferencia de 0,09 entre el índice de Edificabilidad del P.G.O.U. y el resultante de la medición real)

PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA



- % de Aprovechamiento Vivienda plurifamiliar libre:20%
- % de Aprovechamiento Residencial Singular:20%
- % de Aprovechamiento Terciario:60%

*Del porcentaje de Terciario, se proyectará el 40% para Ocio, y el 20 % en Comercial.

*Del porcentaje de Plurifamiliar Libre, se propone proyectar el 2% para Transportes e Infraestructuras Básicas (Estación de servicio), y un 98% para residencial Plurifamiliar en bloque abierto.

- Coeficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar libre.
- Coeficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento).Residencial Singular.
- Coeficiente de Uso :1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Terciario.

En este caso, al ser el Coeficiente C.P. la Unidad (1,00) se corresponden la edificabilidad (m2) y el aprovechamiento (U.A.s).

De esta manera el total de Edificabilidad en el Sector será el resultado de las siguientes operaciones:

FICHA DEL P.GO.U. DE GRANADA PARA PP-T1					
USOS	%	EDIF	Coef.Us	Ap luc.	nº viv.
Res. Singular	20	21574	1,00	21574	--
Terciario	60	64722	1,00	64722	--
Pluri Libre	20	21574	1,00	21574	216
TOTAL MATERIALIZABLE		107.870		107.870	216
TECHO EDIFICABLE		107.870			

FICHA PREVISTA PARA PLAN PARCIAL T1 REDACTADO:

Usos pormenorizados:	% s/Aprov.	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov.	Nº viv.		
Residencial singular	19,40%	24227,88m ²	1,00	24227,88 U.as			
Terciario	Ocio	75868,23m ²	1,00	75868,23 U.as			
	Comercial					22,50%	28099,34m ²
	E. Servicio					37,84%	47256,85m ²
	0,41%	512,03m ²					
Plurifamiliar libre	19,85%	24789,87m ²	1,00	24789,87 U.as	248		
TOTAL	100,00%	124885,97m²		124885,97 U.as	248		

* Nota: Se tendrá en cuenta la cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento lucrativo y el suelo para materializar dicho aprovechamiento según el Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, y que se corresponde con **11.302 m2** de aprovechamiento, en uno o diversos usos del Plan Parcial.

El Equipamiento de carácter comunitario (Público) no contabiliza Edificabilidad del Aprovechamiento Tipo, y más adelante se calcula, en referencia a las Reservas obligatorias.

Analizadas las superficies de Suelo del Plan Parcial, una vez descompuestas en suelo Neto Edificable, Red Viaria y Espacios Libres, resulta:



SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL PP-T1

TERCIARIO

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
TER-1 OCIO-DEPORTES / COMERCIAL	82908.72 m2	0.8341 m2/m2	OCIO-DEPOR.= 25789.34 m2 COMERCIAL= 43364.82 m2
TER-2 OCIO / COMERCIAL	4664.61 m2	1.3290 m2/m2	OCIO= 2310.66 m2 COMERCIAL= 3888.61 m2
TOTAL	87573.33 m2	-	75353.43 m2

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
T.J.B. ESTACION DE SERVICIO	1187.15 m2	0.4313 m2/m2	512.02 m2
TOTAL	1187.15 m2	0.4313 m2/m2	512.02 m2

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
RES-1	6394.40 m2	3.8768 m2/m2	24789.81 m2
TOTAL	6394.40 m2	3.8768 m2/m2	24789.81 m2

RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO OFICINAS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
OFI-1	4245.46 m2	4.3819 m2/m2	18603.18 m2
OFI-2	3554.68 m2	1.5823 m2/m2	5624.57 m2
TOTAL	7800.14 m2	-	24227.75 m2

RESERVA DE DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQ-DP EQ-DEPORTIVO / PISTA DE HIELO	4503.09 m2	1.00 m2/m2	4503.09 m2
PARCIAL	4503.09 m2	1.00 m2/m2	4503.09 m2
EQ-SO EQ-SOCIAL / AUDITORIUM	3554.74 m2	1.00 m2/m2	3554.74 m2
PARCIAL	3554.74 m2	1.00 m2/m2	3554.74 m2
ZV-1 ZONAS VERDES	16326.26 m2	-	-
AJ-1 AREA DE JUEGOS	5079.85 m2	-	-
ZVE-1	7739.06 m2	-	-
ZVE-2 ZONAS VERDES EJECUTADAS	3956.18 m2	-	-
PARCIAL	33101.35 m2	-	-
TOTALES	41159.18 m2	-	8057.83 m2

INFRAESTRUCTURAS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
C. TRANSFORMACION	(x3 Uds.) 20.00 m2	-	-
TOTAL	60.00 m2	-	-

VIALES Y MEDIANAS 33477.82 m2

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS PUBLICOS 639

TERCIARIO, TRANSP. INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y RESIDENCIAL . . . . .	.DESTINO = PRIVADO. (SALVO 10% CESION MUNICIPAL)
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y SOCIAL. . . . .	.DESTINO = PUBLICO.
ZONAS VERDES, AREA DE JUEGOS . . . . .	.DESTINO = PUBLICO.
INFRAESTRUCTURAS . . . . .	.DESTINO = PUBLICO.
VIALES Y MEDIANAS. . . . .	.DESTINO = PUBLICO.



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

Del cuadro anterior, pasamos a describir, usos específicos, tipologías edificatorias, reservas dotacionales y cesiones:

- Equipamientos de Cesión obligatoria y gratuita Equipamientos Social y Deportivo: **Carácter Público.**

-Zonas Verdes: Cesión obligatoria y gratuita. **Carácter Público.**

Nomenclatura en planos: ZV.

-Sistemas Generales. **Carácter Público.**

Nomenclatura en planos: S.G.

-Varios Cesión obligatoria y gratuita. **Carácter Público.**

-Centros de Transformación e infraestructuras: **Carácter Público.**

- OCIO: Terciario. **Carácter privado.**

- COM: Terciario Comercial. **Carácter Privado.**

- RES: Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto. **Carácter Privado.**

- OFI: Residencial Singular Terciario oficinas. **Carácter Privado.**

* Nota: Se tendrá en cuenta la cesión a la Administración actuante del 10% de Aprovechamiento lucrativo y el suelo correspondiente para materializarlo Según el Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril.

5.3. Cesiones de Suelo y Edificabilidad.

Para el cálculo de Cesiones de Suelo y de Edificabilidad Obligatorias en este Plan Parcial Sector T1, se ha partido de los estándares mínimos establecidos en la Normativa del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, 2001 y que luego compararemos a los que el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo prevee, en un cuadro resumen posterior.

RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO TERCIARIO SEGÚN FICHA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA 2001 PARA EL SECTOR T1 (APROBACIÓN DEFINITIVA):

RESERVAS DOTACIONALES		
FICHA m2 suelo /100m2 edificabilidad bruta		
Superficie Bruta	177348	
Esp. libres m2/100m2	15	26602
Equip. Social m2/100m2	2	3547
Equip. Deport. m2/100m2	2	3547
TOTAL RESERVAS		33.696,1

RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO TERCIARIO SOBRE LOS DATOS DEL PLAN PARCIAL SECTOR T1 DE GRANADA SEGÚN LOS ESTÁNDARES DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA.

RESERVAS DOTACIONALES (art.5.2.3 P.G.O.U. 2.001)			
m2 suelo % sobre Suelo Bruto			PP-T1 redactado
Superficie Bruta	177.651,82		
Esp. libres m2/100m2	15%	26.648 m ²	33.101,35 m ²
Equip. Social m2/100m2	2%	3.553 m ²	3.554,74 m ²
Equip. Deport. m2/100m2	2%	3.553 m ²	3.503,09 m ²
Equip. Docente	0%	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL RESERVAS		33.754 m²	41.159,18 m²



DESCRIPCIÓN DE LAS RESERVAS QUE SE REALIZAN EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL SECTOR T1 DE GRANADA

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL PP-T1

RESERVA DE DOTACIONES			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQ-DP EQ-DEPORTIVO / PISTA DE HIELO	4503.09 m2	1.00 m2/m2	4503.09 m2
PARCIAL	4503.09 m2	1.00 m2/m2	4503.09 m2
EQ-SO EQ-SOCIAL / AUDITORIUM	3554.74 m2	1.00 m2/m2	3554.74 m2
PARCIAL	3554.74 m2	1.00 m2/m2	3554.74 m2
ZV-1 ZONAS VERDES	16326.26 m2	-	-
AJ-1 AREA DE JUEGOS	5079.85 m2	-	-
ZVE-1 ZVE-2 ZONAS VERDES EJECUTADAS	7739.06 m2 3956.18 m2	- -	- -
PARCIAL	33101.35 m2	-	-
TOTALES	41159.18 m2	-	8057.83 m2

INFRAESTRUCTURAS			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
C. TRANSFORMACION	(x3 Uds.) 20.00 m2	-	-
TOTAL	60.00 m2	-	-

VIALES Y MEDIANAS	33477.62 m2
NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS PUBLICOS 639	

TERCIARIO, TRANSP. INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y RESIDENCIAL . . . . .	.DESTINO = PRIVADO. (SALVO 10% CESION MUNICIPAL)
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y SOCIAL . . . . .	.DESTINO = PUBLICO.
ZONAS VERDES, AREA DE JUEGOS . . . . .	.DESTINO = PUBLICO.
INFRAESTRUCTURAS . . . . .	.DESTINO = PUBLICO.
VIALES Y MEDIANAS. . . . .	.DESTINO = PUBLICO.

Como se puede observar, las reservas de suelo y de edificabilidades, planteadas en el presente Plan Parcial superan a las exigidas en el Reglamento de Planeamiento y en las Condiciones impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2001 con aprobación definitiva.

Por otro lado, aún con las pequeñas variaciones que el presente Plan Parcial plantea , con respecto a los datos de la Ficha del Sector T1 del P.G.O.U. de Granada , y que ya se han justificado, las cesiones planteadas en el Presente Plan Parcial están por encima de las recogidas en dicha Ficha, por lo que queda claro que no se pretende el reducir reservas con las modificaciones, sino mejorar en lo posible la ordenación del presente Plan.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento en su Anexo sobre Reserva de suelo, especifica las condiciones que habrán de cumplir las Áreas de jardines para contabilizar como Espacios Libres de Reserva. Las tres condiciones impuestas, (mínimo 1.000 m2 y 30 m de diámetro, condiciones de plantación y condiciones de soleamiento), se cumplen en todos los casos.

Por último, se puede observar que se han incluido los 11.675,39 m2 que forman la zona verde ya ejecutada por el Ayuntamiento de Maracena dentro del Sector aquí estudiado, y por tanto, dentro del municipio de Granada. Entendemos que, a pesar de tratarse de una inversión municipal de un Ayuntamiento colindante, el suelo debe contabilizarse como Zona Verde (ZVE) dentro de nuestro sector PP-T1, al que pertenece por derecho.



5.4.- CALCULO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

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

5.4.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Para este Sector, definido con uso global residencial, se prevé un consumo medio de 500 litros por habitante y día (incluidos los caudales de riego y contraincendios). El consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.

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

Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. Se ejecutarán en cada cruce y a una distancia no superior a 50mts.

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

5.4.2.- SANEAMIENTO

El vertido habrá de hacerse, como queda dicho y de conformidad con EMASAGRA, a las conexiones que en planos se definen.

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

- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad será entre 0,6 m. por segundo y 3m por segundo.

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

$Q_a = 0,0150 \text{ l/hab} \cdot \text{seg.}$

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

$$Q = 3.860 \frac{A}{L \cdot 0,603}$$

- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 40 m.

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

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



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

5.4.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

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

- El calculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación)
- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, Terciario y Equipamientos, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- La distribución en baja tensión se efectuará, preferentemente, a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del Plan General o planes que lo desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre vías públicas.
- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

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

5.4.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

Utilizando los estándares medios del Ayuntamiento para niveles de iluminación según el Anexo 1 Capítulo Cuarto Artículo 1.4.4. Redes de Alumbrado Público

Todas las Infraestructuras se realizarán según Indicaciones del Exmo Ayuntamiento, de las Compañías suministradoras y con las características mínimas del Anexo 1 "Ordenanza Reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de Urbanización.

5.4.5 TELECOMUNICACIONES.

Antecedentes

En relación con la dotación de Infraestructura existente en la zona, en materia de los distintos servicios de Telecomunicaciones, en la actualidad existe una red en el límite del Plan Parcial Sector T1.

Descripción de la instalación.

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

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



5.4.6 VIALES Y PAVIMENTACION.

Descripción técnica.

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

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

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

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

5.4.7 INFRAESTRUCTURA DE GAS

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

6.- ANEXO 2. OTRAS DETERMINACIONES

6.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

Largamente, desde el comienzo de esta memoria, se ha argumentado al respecto toda una serie de factores, permanentes y coyunturales que convergen en cuanto a la oportunidad de poner en uso urbano este suelo. Hablábamos del desarrollo de suelo terciario, de la cercanía de suelo urbano, de la oportunidad del desarrollo basado en la actual situación social del ocio en la ciudad, etc...

A todo ello se suman, como aceleradores, la reciente inclusión del Sector en el Nuevo PGOU; la ejecución de los sectores colindantes; el carácter final que este espacio supone como límite y remate del Suelo Urbano municipal; y en fin, la iniciativa del urbanizador.

6.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Nº	PROPIETARIOS PARCELAS	SUP. PARCELAS PP-T1 (m2)	SUP. PARCELAS SG-DP-01 (m2)	SUP. PARCELAS SG-EL-01 (m2)	SUP. PARCELAS SG-EL-06 (m2)	SUP. TOTALES (m2)
1	ARCOMAREX J.J. ROMERO	11.340,67	--	--	--	11.340,67
2	ARCOMAREX J. J. ROMERO CAJA RURAL	264,19	--	--	--	264,19
3	ARCOMAREX J.J. ROMERO CAJA RURAL	145.774,06	--	--	--	145.774,06
4	ARCOMAREX- J.J. ROMERO CAJA RURAL	4.863,76	--	--	--	4.863,76
5	ARCOMAREX J.J. ROMERO CAJA RURAL	7.090,31	--	--	--	7.090,31
6	YELA S.A.	713,76	--	--	--	713,76
7	AYTO. DE GRANADA	7.605,07	--	--	--	7.605,07

PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA



8	ANTONIO ZURITA CARMONA	--	773,13	--		773,13
9	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	8.323,75	--	--	8.323,75
10	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	12.755,04	--	--	12.755,04
11	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	5.419,42	--	--	5.419,42
12	CONCEPCIÓN FDEZ. LOPEZ	--	4.612,31	--	--	4.612,31
13	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	8.677,65	--	--	8.677,65
14	25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	774,03	--	--	774,03
15	CONF. H. DEL GUADALQUIVIR	--	--	20.484,00	--	20.484,00
16	VIALES	--	--	3.867,53	--	3.867,53
17	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CIENCIA	--	--	2.413,39	--	2.413,39
18	SEVILLANA	--	--	5.314,62	--	5.314,62
19	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CIENCIA.	--	--	1.893,92	--	1.893,92
20	MANUEL MARTÍN GARCÍA	--	--	388,05	--	388,05
21	DESCONOCIDO	--	--	249,48	--	249,48
22	E.P.S.A.	--	--	9.704,11	--	9.704,11
23	AYTO. DE GRANADA	--	--	9.185,11	--	9.185,11
24	ROLIFA S.L.	--	--	--	7.922,72	7.922,72
25	ARCOMAREX J. J. ROMERO CONST. RODRÍGUEZ S.A.	--	--	--	11.946,58	11.946,58
26	MINISTERIO DE FOMENTO	--	--	--	423,84	423,84
27	50 %Mª CARMEN CABRERA MENDEZ 50% PROINDIVISO: 25% ARCOMAREX 25% J. J. ROMERO 50% CAJA RURAL	--	--	--	11.424,79	11.424,79
28	ANGUSTIAS CABRERA MENDEZ	--	--	--	1.887,78	1.887,78
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS		177.651,82	41.335,33	53.500,21	33.605,71	306.093,07

6.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION

Este punto viene referido al art. 64 a) y c) del Reglamento de Planeamiento, y a él nos remitimos. En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización nos remitimos al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargaran por el propietario y el pago de los mismos se hará por parte del mismo como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta del mismo, por la empresa que éste determine, suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se señalan en el art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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



Según la Ficha de Condiciones Urbanísticas del Plan Parcial Sector T1 de Granada, del P.G.O.U. 2001 con aprobación definitiva Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia con Fecha 10 de mayo de 2001., al Ayuntamiento en el Plan Parcial PP T1, le corresponde las Cesiones (10% de Aprovechamiento sobre el Aprovechamiento de Derecho).

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización están repartidos por agentes de Inversión: Privado y Municipal.

Al inversor privado le corresponde:

100% de los Costes de Urbanización del Plan Parcial (Sin incluir los Sistemas Generales).

Según establece la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002 aprobada con fecha 17 de Diciembre de 2.002, el 10% de cesión al Municipio, se entregará urbanizado, y por tanto, libre de estas cargas.

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

70% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Municipio
30% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Inversor privado.

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

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

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

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art.148 de la Ley del Suelo Ley 1/1997 de 18 de julio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en Andalucía, se establece el de Compensación. (Coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)

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

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

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

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 24 meses desde la Aprobación definitiva del mismo., y según el Artículo 180 del R.G.U. la cesión de la Urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración



actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La iniciativa en la gestión del Sector T1, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

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

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



Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

Presentación del Plan Parcial: Junio de 2.005.

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

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

Los plazos de la Ejecución Material, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 18 meses máximos después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Ejecución de la Edificación: 4 años desde la terminación de las Obras de Urbanización.
- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

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

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

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

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

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO.

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

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

B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Del cumplimiento del Decreto destacamos los siguientes artículos:

Itinerarios peatonales: Ancho mínimo, 1,20 m.

Pendientes según art. 8º y 11º.

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



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

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

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

Escaleras: Resulta imposible completar una rampa en algunos casos, dadas las pendientes e las calles escalonadas. Sin embargo, cumplirán que serán de directriz recta con huellas de , al menos, 30 cm, mesetas mínimas de 1,20 m, antideslizantes, pasamanos de seguridad y tramos máximos de 16 peldaños.

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

Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.

Aparcamientos: No existen en el presente planeamiento.

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

Granada, 23 de Septiembre de 2.005

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor





PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

ORDENANZAS

INDICE.

- 1.-Definición de conceptos y generalidades.
 - 1.1.Referencia al planeamiento general.
 - 1.2.Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.
 - 1.3.Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.
 - 1.4.Procedimiento.Normas no previstas en el Plan General.
- 2.-Normas de actuación.
 - 2.1.Gestión urbanística y sistemas de actuación
 - 2.2.Intervenciones en la edificación y usos del suelo.
 - 2.3.Derechos y deberes de los propietarios.
- 3.-Régimen urbanístico del suelo.
 - 3.1.
 - 3.2. Parcelaciones
 - 3.3. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su Redacción y Contenido mínimo.
- 4.-Condiciones generales de la edificación.
 - 4.1. Condiciones de parcela
 - 4.2. Condiciones de situación, y forma de los edificios
 - 4.3. Condiciones estéticas de la edificación.
- 5.- Calificaciones.
 - 5.1. Residencial Singular
 - 5.2.Plurifamiliar Libre.
 - 5.3. Terciario: Ocio y comercial.
 - 5.4. Equipamiento Comunitario.



1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art.13 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, Ley Andaluza Ley 7/2.002 de 11 de Diciembre, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

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

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

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

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

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

Las Ordenanzas, constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de edificación o implantación de actividades y usos. Junto con los planos de ordenación, prevalecen, sobre el resto de los documentos.

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

El estudio económico-financiero establece: Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.

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

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

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



Ámbito de Aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado PP-T1 del P.G.O.U. de Granada.

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

1.3. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

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

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

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

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

En cuanto a las Normas de Procedimiento, habrán de observarse, todas aquellas que, como Plan Parcial de Ordenación, afecten de las especificadas en el TÍTULO 1º del texto principal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, del que destacamos el siguiente esquema general:

Información y procedimientos administrativos

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



2. NORMAS DE ACTUACION.

2.1. GESTION URBANISTICA Y SISTEMAS DE ACTUACION.

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

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

- 1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.
- 2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada en el Término Municipal.
- 3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo en Proyectos de Urbanización y Edificación.
- 4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del Sistema de Actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:
 - La sustitución del Sistema de Actuación conforme a las pautas legales.
 - La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.
- 5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.
- 6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de ordenes de ejecución.

Sistemas de actuación.

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

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

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



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

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

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

2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

El desarrollo del Plan Parcial por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del Sistema de Compensación elegido.

De igual manera podrán redactar proyectos de edificación y todas sus variantes reforma, ampliación, etc... de acuerdo con las presentes ordenanzas.

En caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberá realizarse mediante Planes Especial o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo, especialmente las señaladas en los artículos 14 y 53.2 de la Ley del Suelo y 46,64,65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

En principio, el plan plantea como Unidades Básicas, las Manzanas recogidas en el Plano nº10 del presente Documento Urbanístico.

Cualquier modificación de dicha ordenación conllevará, previamente, la aprobación de un Estudio de Detalle que recoja la Ordenación en detalle de dicha Unidad Básica.

Serán vigentes en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana 2001 de Granada. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. 2001 de Granada que no este ya incluida en el presente documento.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los agentes inversores (Privados y Municipal), según se ha especificado anteriormente, conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

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

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



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

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art.119 de la Ley del Suelo, se establece el de Compensación. (Coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)

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

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

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

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

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley estatal Ley 7/2002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

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

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

- a) destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.
- b) contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurren.
- d) en terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:
 1. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.
 2. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.
 3. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
 4. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G incluidos o adscritos al mismo.
 5. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

6. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
7. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

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

La iniciativa en la gestión del Sector O3, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

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

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

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

Presentación del Plan Parcial: Junio de 2.005.

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

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

Los plazos de las Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

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

-Ejecución de la Edificación: 4 años desde la terminación de las Obras de Urbanización.

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

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

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



TÍTULO SEXTO. REGULACION DE USOS.

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

Sección 1ª Aplicación. Definiciones.

Sección 2ª Uso del suelo residencial

Sección 3ª Uso del suelo industrial

Sección 4ª Uso del suelo terciario

Sección 5ª Uso del suelo institucional.

Sección 6ª Uso del suelo Equipamiento Comunitario.

Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.

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

CAPÍTULO SEGUNDO USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definición.

Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.

Sección 3ª Usos industriales de la edificación.

Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.

Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.

Sección 6ª Usos de Equipamientos Comunitarios de la edificación.

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

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- CAPÍTULO 1º. APLICACIÓN.
- CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE PARCELA
- CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y REFORMA DE LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 4º. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 5º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 7º. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.
- CAPÍTULO 8º. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO.
- CAPÍTULO 9º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.
- CAPÍTULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.
- CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.
- CAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.
- CAPÍTULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.
- CAPÍTULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.
- CAPÍTULO 15º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL SINGULAR.
- CAPÍTULO 16º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL EN MANZANA.
- CAPÍTULO 17º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL AISLADA.
- CAPÍTULO 18º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE Terciario.
- CAPÍTULO 19º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE INSTITUCIONAL PRIVADO.
- CAPÍTULO 20º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- CAPÍTULO 21º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.



TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO NOVENO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

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

3.2. PARCELACIONES.

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

Esta se denomina como parcelación PRINCIPAL es la básica, y el resultado exacto de la correspondencia con las parcelas catastrales suprimidas cesiones. Esta parcelación, se puede ejecutar, automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna.

Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria. (Estudio de Detalle)

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones, planteadas en el presente plan parcial en los planos de Unidades Básicas.

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

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

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

ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

CAPITULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACION. GENERALIDADES.

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o la de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación- que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.
2. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Artículo 1.1.2.- Contenido.

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



2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características de suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo.1.1.3.- Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:
 - Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Presupuesto.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.
3. En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:
 - Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
 - Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.
 - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Redes de alumbrado público.
 - Señalización.
 - Redes de teléfonos.
 - Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
 - Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
 - Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
 - Redes de suministro y distribución de gas.
 - Equipamiento y mobiliario urbano.
2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades de ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.



3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán, también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructura por el aumento de demanda de la actuación.

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas de ensayos.

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.
2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.
3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes Servicios municipales y empresas suministradas a las que afecten.

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 1.2.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.
2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.
2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.
3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefónica, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.
4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.
5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.
6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.
7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.
8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el continuo de determinados de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.
9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento Agua	Fundición Color Negro
- Saneamiento	PVC fijo-Color Teja
- Alumbrado Público	PVC corrugado autoresistente Ø 110 mm. Color Rojo
- Sopor cable	PVC corrugado autoresistente Ø 110 y Ø 63 mm. Color Amarillo.
- Comunicaciones	PVC corrugado autoresistente Ø 110 mm. Color Azul.
- Energía Eléctrica	PVC corrugado autoresistente Ø 140 mm y Ø 160 mm. Color Rojo.
- Semáforos	PVC corrugado autoresistente Ø 110 mm. Color Naranja.
- Telefonía	PVC corrugado autoresistente Ø 110 mm. Color Verde.
- Gas Natural	PVC liso Ø 160,200 mm. Color Amarillo.
10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.



Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. Situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centro de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Validación y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.
2. en un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde interior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.
3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda la obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".
2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.
3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.



4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.
- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.
- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.
- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.
- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.
3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCION OBLIGATORIA" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.
4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.



g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.
4. Cuando para la realización de obras sea preciso, instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Artículo. 1.2.7. Medidas correctoras de Impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Areas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se propongan adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

4.- NORMAS DE EDIFICACION.

4.1.- CONDICIONES DE PARCELA.

a. Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c. Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

e. Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente P.G.O.U. de Granada , puede ser edificada , previa la oportuna licencia municipal.



4.2. CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Línea de edificación.

Es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación exterior.

Es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente P.G.O.U. de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Plano de fachada.

Es el plano o planos verticales, que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Retranqueos.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

Rasante, cota natural y cota de referencia.

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

Edificabilidad

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Altura de la edificación.

La dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Altura máxima

Se fija en el apartado 7.3.20 del P.G.O.U. 2001 de Granada.

Tipos de plantas

Sótano
Semisótano
Planta Baja
Planta Piso

Tipos de patios

Patio de parcela
Patio abierto
Patio de manzana.



4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Soportales
Cuerpos salientes
Elementos salientes

5.- CALIFICACIONES.

1. En el Suelo edificable de este Plan Parcial se establece el uso a que se puede destinar y la cantidad y forma de las edificaciones que en él se pueden materializar.
 - Los usos se asignan y concretan a nivel pormenorizada ("Usos pormenorizados")
 - La cantidad de edificación viene fijada por el número de metros cuadrados que se pueden construir por cada metro cuadrado de parcela edificable ("Edificabilidad").
 - La forma de las edificaciones se regula mediante el "Tipo de Ordenación" y la "Altura o número máximo de plantas".
2. Los Planos de "Alineaciones y Alturas y Usos Pormenorizados", recogen la asignación específica de los tres conceptos (edificabilidad, número máximo de plantas y tipo de ordenación), para cada parcela de suelo edificable.
3. El objeto de ésta Ordenanza es el de establecer la "forma" de las edificaciones y su relación con las edificabilidades, alturas máximas previstas y resto de condiciones urbanísticas.

5.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS. VIVIENDA LIBRE.

A. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

Con el cumplimiento de la ordenación detallada prevista en el actual Plan Parcial, puede desarrollarse parcela completa exclusivamente con el Proyecto de Edificación.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de dos mil metros cuadrados. (2.000 m²)

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

3.- Agregaciones y segregaciones.



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

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

4.- Las zonas comunes que, como espacios ajardinados rodean las edificaciones de la manzana residencial se ordenarán y detallarán en un solo proyecto mancomunado del total de la parcela.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima de acuerdo a lo descrito gráficamente en el Plano nº 7, Alineaciones, Alturas y Viales tipo, es decir:

A calle "C" y "A" retranqueo de fachada de 6 mts y 14 mts, respectivamente.

A Zona Verde Zve-2, con retranqueo en triángulo, con distancia de 6,63 mts desde la esquina más desfavorable.

La longitud máxima de cualquier bloque, no será más de 60 mts lineales.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella, y seguirán obligatoriamente las líneas de alineación establecidas en el diseño del Plano nº 7.

D.- Separación entre edificios.

Como distancia mínima, las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la definida específicamente en el plano nº 7, alineación, altura y viales tipo. Dicha separación será obligatoria como mínima, y las fachadas de los edificios sí podrán retranquearse de estas líneas por razones compositivas o funcionales.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

En el caso de ordenación interior de bloques, diferente a la establecida, se atenderá, mediante Estudio de detalle, a las normas de ordenación definidas a este respecto en el actual PGOU, manteniendo, eso sí, las alineaciones exteriores (o calles) como separación mínima.

En cuanto a vuelos a partir de las alineaciones marcadas, podrán establecerse vuelos abiertos en todas sus fachadas, incluso ocupando los espacios de separación entre bloques.

En el caso de vuelos cerrados, solo se autorizarán a las fachadas a calles (no al interior). Los límites del ancho del vuelo serán los que establezca el PGOU para el correspondiente ancho de calle (o separación de bloque).

E.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.



2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, sin tener que respetar en esa planta baja en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación, eso sí, respetándolas a partir de la planta 1ª de cada uno de los edificios, y podrán unir los distintos edificios...

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

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y los servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- La superficie de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie de parcela total, y por tanto, podrá sobresalir de las líneas de edificación que ocupa el volumen sobre rasante.

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

G.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: doce plantas. (B + 11 pl.)

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para DOCE plantas, se fija una altura máxima de cuatro mil noventa (4.090) centímetros.

H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la normativa del Plan General.

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

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta, conforme a los siguientes valores:



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

- 3,8768 m²/m². Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación. (A través de la figura de planeamiento correspondiente)

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

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie total resultante libre no ocupada por la edificación. Podrá ajardinarse sobre techos de sótano, con no menos de 40 cms de tierra vegetal.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

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

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se compondrán como arquitectura original mediante la adecuación a los valores y principios de composición modernos y adaptados a la ciudad actual.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos (200) centímetros.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

LL.- Condiciones de Intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:



- a) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.
- b) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.
- c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.
- d) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.
- e) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que osean fincas colindantes.

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

M.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

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

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 - Se atenderá la condición de parcela mínima.
 - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
 - Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
 - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
 - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.



N.- Condiciones particulares de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN REGIMEN LIBRE.
- 2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL SINGULAR (TERCIARIO OFICINAS)

A.-Ámbito de aplicación:

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Singular Terciario Oficinas en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.
2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

B.-Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. En éste caso, la calificación Residencial Singular se regirá por lo establecido en las Ordenanzas relativas a la Calificación " Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos", Vivienda Libre, (punto 5.1) y, por tanto, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Tendrá, por tanto como especiales condiciones características de este uso, las siguientes:

- Alineaciones, de bloque a calles, según especifica el Plano N°7 correspondiente: 5mts de retranqueos a calles principal y su paralela
- Altura y nº de plantas: 25 plantas (B+24) (8.380 centímetros de altura) en parcela OFI-1.
5 plantas (B+4) (1.780 centímetros de altura) en parcela OFI-2.
- Ocupación máxima de parcela: 80% en todas las plantas, incluidas plantas de sótano.
- Dimensión máxima del bloque: 60 metros.
- Superficie máxima de parcela: la existente que propone el Plan Parcial.

En cuanto a la edificabilidad máxima,

- OFI-1: 4,3819 m²/m².
- OFI-2: 1.5823 m²/m².



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

C.-Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación residencial singular asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

D.-Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL SINGULAR.

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

- Terciario comercial
- Terciario de oficinas
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario
- Equipamiento comunitario docente
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS

5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TERCIARIO

A.-Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU de Granada.

En este caso afectan los presentes ordenanzas a las calificaciones definidas en planos como "Terciario Ocio/Comercial" y "Terciario Comercial"

B.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a TERCIARIO COMERCIAL, TERCIARIO DE OFICINAS, TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, Y TERCIARIO DE GARAJES.

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

- Residencial singular
- Institucional privado
- Equipamiento comunitario universitario
- Equipamiento comunitario docente
- Equipamiento comunitario deportivo
- Equipamiento comunitario SIPS



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

C. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1. Parcela mínima

Para parcelas con calificación de terciario destinadas a usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, se establece una superficie mínima de parcela equivalente a la total planteada en el presente Plan Parcial, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público, o adosada a instalaciones de carácter similar.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario en instalación singular, tanto comercial como de ocio en el presente Plan Parcial.

D. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros, aunque se permitirá, específicamente, la alineación a vial en los casos que el plano de alineaciones nº 7 lo indica.

Se ha establecido un mínimo de 3 mts (o alineación a vial, en su caso) debido al escaso suelo neto resultante para este tipo de usos, que, en la mayoría de los casos, se trata de amplias superficies extendidas con una o dos plantas, necesitando el máximo de desarrollo en superficie. Dado que las calles son de anchos generosos, y los espacios interiores libres igualmente así lo serán, parecen suficientes los retranqueos planteados.

En cualquier caso, habrán de cumplirse las alineaciones fijadas en el plano nº7 Alineaciones, alturas y viales tipo de este documento.

E. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1. Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será:

Parcela TER/TIB (Ocio/Comercial/Est. Servicios).....60%

F. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1. Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.



2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, salvo caso de ocupar zonas destinadas sobre rasante a aparcamiento abierto o acceso peatonal público, en cuyo caso podrán desarrollarse plantas de aparcamiento bajo estos espacios, con una ocupación de 100%.

G. Altura y número de plantas para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del Plan Parcial.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija en doce (12) metros admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta, diferenciándose según usos:

- Uso Terciario-Comercial: 2 plantas, u ocho (8) metros.
(Se admite que lo ocupe una sola planta)
- Uso Terciario-Ocio comercial: 3 plantas, o doce (12) metros.
(Se admite que lo ocupe una sola planta)

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

4. En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares tanto comerciales como de ocio, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

5. Edificabilidades:

Uso Terciario Ocio-Comercial:

TER-1: 0,8341 m²/m²

TER-2: 1,3290 m²/m²

Superficies edificadas totales:

TER-1: COMERCIAL:.....	43.364,82 m ²
OCIO:.....	25.789,34 m ²
TER-2: COMERCIAL:.....	3.888,61 m ²
OCIO:.....	2.310,66 m ²

6.- En cualquier caso, si se diera la situación de ordenar las volumetrías propuestas con ocupaciones, formas, o criterios distintos de los establecidos en el plano de alineaciones y alturas (nº 7), se tramitará Estudio de Detalle que defina las nuevas condiciones, siempre dentro de lo establecido en las Normas Generales del actual PGOU de Granada.

H. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.



2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.

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

4. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

I.- Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, expresadas en el capítulo 13 del título del PGOU de referencia.

2.- En todo caso el proyecto de instalación singular terciaria, deberá de acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

J.- Condiciones particulares para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.

1.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial, sólo se permite la instalación de dicho uso.

2.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado en instalación singular de ocio, sólo se admite la implantación de dicho uso.

3.- En todo caso se atenderá para la implantación de tales usos establecidas para los mismos en el Título Sexto de la normativa del PGOU, y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales u ordenanzas municipales que sean en cada caso de aplicación para las actividades a desarrollar en dichos suelos.

5.3. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. ESTACIÓN DE SERVICIO.

A.- Ámbito de aplicación:

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del presente Plan Parcial, en este caso, incluida dentro de la manzana de Uso OCIO / COMERCIAL, y compatible con ella.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de transporte e infraestructuras básicas, "Estaciones de Servicio".



2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

B.-Condiciones particulares de la calificación Transportes e Infraestructura Básicas asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. En éste caso, la calificación Transportes e Infraestructura Básicas se regirá por lo establecido en las Ordenanzas relativas a la Calificación "Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos", Vivienda Libre, (punto 5.1) y, por tanto, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de ocupación de parcela; de ocupación rasante; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

1.1 Se podrá alinear su fachada a alineación de calles sin retranqueos.

1.2 En cuanto a la edificabilidad máxima, la edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima de 512,02 m² edificados.

1.3 En cuanto a la altura máxima permitida, será 2 plantas (B+1), con 8 mts de altura.

1.4 Parcela mínima, 1000 m².

2. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado de Transportes e Infraestructuras Básicas, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

C.-Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación Transportes e Infraestructuras Básicas asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

D. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Transportes e Infraestructuras Urbanas.

2. En todo momento se atenderá a lo establecido en el Título Sexto de PGOU de Granada, en relación a implantaciones de usos, y condiciones de cambio de usos señaladas para el transporte e infraestructuras básicas.

3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes especiales de Protección y reforma Interior Aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter social.

E. Compatibilidad de usos.

Dado que se implanta en la manzana de uso Comercial/Ocio, será compatible con dichos usos ubicándose dentro de esta manzana allá donde más idóneamente pueda realizar su servicio.



5.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

A.- Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Comunitario, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial, y estarán en lo establecido en el correspondiente capítulo del PGOU de Granada.

B.- Edificabilidades máximas según usos.

Se determinan en el presente Plan Parcial las siguientes edificabilidades máximas:

Equipamiento Deportivo: 1,00 m²/m² (3 plantas)

Equipamiento Social y Cultural: 1m²/m². (3 plantas)

C.- Ordenación

Se atenderá a lo especificado en "Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos". Sólo se especifica especialmente, el retranqueo de alineaciones, que deberá de cumplir al menos con una distancia igual a la mitad de la altura, siendo como mínimo 3 mts.

Igualmente, entre edificaciones, (salvo adosamiento a medianera), la separación será igual a la semisuma de las alturas de los edificios.

En el caso del equipamiento Deportivo, se permite la alineación en el frente de la parcela, sin retranqueo respecto de la AJ-1

Granada, 23 de Septiembre de 2.005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Quintanilla Moreu'. The signature is written over a horizontal line.

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

PLAN DE ETAPAS

INDICE.

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

1. INTRODUCCION

En relación con lo especificado en el artículo 13.2.h) de la Ley del Suelo, Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre, ha de incluirse como elemento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

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

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

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

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

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

Atendidas la homogeneidad y morfología del Sector en cada una de las que hemos denominado manzanas, o Unidades Básicas, y teniendo en cuenta el hecho de su ordenación física, es lógico plantear UNA SOLA ETAPA que coincidirá como una sola Unidad de Ejecución., incluidos los Sistemas Generales Adscritos.

Según la Ficha de Condiciones Urbanísticas del Plan Parcial Sector T1 de Granada, del P.G.O.U. 2001 con aprobación definitiva Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia con Fecha 10



de mayo de 2001., al Ayuntamiento en el Plan Parcial PP T1, le corresponde las Cesiones (10% de Aprovechamiento sobre el Aprovechamiento de Derecho) y los Excesos de Aprovechamiento. Esto traducido porcentualmente significa que un 10% del aprovechamiento total y el suelo para materializarlo, es de carácter Municipal.

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización están repartidos por agentes de Inversión: Privado y Municipal.

Al inversor privado le corresponde:

100% de los Costes de Urbanización del Plan Parcial (Sin incluir los Sistemas Generales).

La urbanización de los sistemas generales Adscritos se ejecutará, como se recoge en la memoria del PGOU 2001 de Granada, en el apartado de "Intervenciones en Sistemas Generales", donde participa la iniciativa privada en un 30% del coste de las implantaciones y en un 70% lo asume la iniciativa pública municipal.

De esta manera, podrán funcionar de forma independiente en su gestión, teniendo sobre todo en cuenta que, al encontrarse los Promotores del Plan Parcial en ella, con mayoría de suelo, se considera como primera y única Etapa, planteándose, como ya se ha explicado, su transformación en Suelo Urbano

En esta Etapa no se señala más orden que el propio de las obras, con prioridad para el Equipamiento en la ejecución material de la urbanización.

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

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

El sistema de actuación elegido es el de Compensación, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización. Los trabajos de urbanización se desarrollan de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Excmo. Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

Presentación del Plan Parcial: Junio de 2005.

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



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

- Presentación de Proyectos de Edificación: 6 meses (máximo) de la aprobación definitiva de la anterior.

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

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

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

-Ejecución de la Edificación: 4 años desde la terminación de las Obras de Urbanización.

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

Granada, 23 de Septiembre de 2.005

Fdo. Carlos Quintánilla Moreu
Arquitecto redactor





PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE

1. Objeto y extensión del estudio
2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios
- 2.1 .Módulos de valoración utilizados. Justificación
- 2.2. Valoración de los costos de ejecución del Plan de Etapas.
- 2.2.1. Evaluación del costo de Urbanización
- 2.2.2. Coste de redacción del Plan Parcial
- 2.2.3. Coste de redacción y dirección de Proyectos de Urbanización
- 2.2.4 .Resumen total de costos
- 2.2.5. Financiación
- 2.2.6. Garantía del Cumplimiento de los Compromisos por importe del 6%.

1. OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

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

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

2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación

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

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

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

2.2.1. Evaluación del Costo de Urbanización

Movimiento de tierras

M2 de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeados en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero.

A 25,00 €/m²

33.477,62 m² x 25,00 €/m²..... 836.940,50 €



Pavimentación de viales para tráfico rodado

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

A 23,50 €/m²

33.477,62 m² x 23,50 €/m².....786.724,07 €

Señalización

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

Unidad..... 75.000,00 €

Ajardinamiento

M2. de ajardinamiento de zonas verdes, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies, incluye ejecución de muro de contención lateral a carril de deceleración de entrada al polígono, colindante con la zona verde ZV-1. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 30,00 €/m²

29.145,17 m² x 30,00 €/m²..... 874.355,10 €.

Telefonía

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

A 18,00 €/ml

3.000,00 ml x 18,00 €/ml..... 54.000,00 €

Abastecimiento, riego e hidrantes

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

A 37,32 €/ml

3.590,00 ml x 37,32 €/ml..... 133.978,80 €

Saneamiento

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

A 158,16 €/ml.

2.000,00ml x 158,16 €/ml..... 316.320,00 €



Electrificación y Alumbrado

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora. (Se incluye pp de centros de transformación y cambio de infraestructuras existentes caso de que fuese necesario.

A 55,00 €/ml.

4.700,00 ml x 55,00 €/ml..... 258.500,00 €

Instalación de Gas

Ml. de conducción general para instalación de gas, según compañía suministradora e indicaciones del Exmo Ayuntamiento.

A 28,00 €/ml.

2.400,00 ml x 28,00 €/ml..... 67.200,00 €

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACIÓN SECTOR T1

Movimiento de tierras.....	836.940,50 €
Pavimentación.....	786.724,07 €
Señalización.....	75.000,00 €
Ajardinamiento.....	874.355,10 €
Telefonía.....	54.000,00 €
Abastecimiento.....	133.978,80 €
Saneamiento.....	316.320,00 €
Electrificación y Alumbrado.....	258.500,00 €
Infraestructura de Gas.....	67.200,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL.....	3.403.018,47 €

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

m2 de movimiento de tierras, ajardinamiento e instalaciones según proyecto de Urbanización e indicaciones del Exmo Ayuntamiento:

99.358,57 m2 * 21,00 €/m2 2.086.529,97 €

TOTAL PRESUPUESTO DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN:

SECTOR T1.....	3.403.018,47 €
<u>SISTEMAS GENERALES.....</u>	<u>2.086.529,97 €</u>

Total presupuesto de ejecución material..... 5.489.548,44 €

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de: CINCO MILLONES, CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO.

* Nota: Según el PGOU 2001 de Granda, el 30% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales, correrán a cargo de los promotores, y el 70% a la Administración Actuante



Según el P.G.O.U. 2001 de Granada, los costes de Urbanización del Sector , serán abonados por los agentes de inversión (privada y municipal).

2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial

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

2.2.3. Coste de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización

Los honorarios Técnicos de Redacción y Dirección de Proyecto de Urbanización, en este caso, se calculan según Tarifa del Colegio Oficial de Arquitectos (Sistema Cuota Variable).

2.2.4. Resumen total de costos

Presupuesto de Ejecución Material.....	5.489.548,44 €
Redacción Plan Parcial.....	41.070,34 €
Proyecto y Dirección de Urbanización (3,25%)..	166.286,32 €
<u>Asesoría Reparcelación/Compensación</u>	<u>18.317,80 €</u>
TOTAL.....	5.715.222,90 €

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

2.2.5. Financiación

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial. (Teniendo en cuenta al la administración actuante, como antes hemos especificado).

La iniciativa en la gestión del PP-T1, corre a cargo de la práctica totalidad de los propietarios que dispone de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

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

Todo ello, y muy especialmente, en lo referente a Infraestructura de Agua y Saneamiento (EMASAGRA), Electricidad (Cía. SEVILLANA) y Telecomunicaciones (Cía. TELEFONICA y otros), que deberán ejecutar la parte que les corresponda, según establezca la ley y los diferentes Decretos de acometidas.

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

Granada, 23 de Septiembre de 2005

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor





ANEXO: IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES SEGÚN P.G.O.U./2001 DE GRANADA.

1.- IDENTIFICACIÓN.

Hacemos a continuación un resumen del Estudio Medio Ambiental recogido en el PGOU/2001 de Granada para este Plan Parcial Sector T1.

Los terrenos objeto de la propuesta, presentan en la actualidad un aprovechamiento irregular, por lo que esto hace que el origen inicial del uso del suelo haya desaparecido. Se puede identificar la propuesta de BENEFICIOSA.

La característica temporal del impacto será PERMANENTE.

La alteración de los terrenos es IRREVERSIBLE.

En el ámbito de la propuesta no existen terrenos protegidos.

Al ser la valoración de 1, el baremo del Impacto es MODERADO.

2.- ANTECEDENTES.

El presente documento se desarrolla con la intención de estudiar las medidas protectoras de todos los efectos, datos y elementos que puedan afectar en la superficie objeto del Plan Parcial

Este estudio de medidas protectoras, por tanto, se une al proceso de tramitación del citado documento de Plan Parcial, como un análisis más de la propuesta planteada sobre lo que supone la implantación de un conjunto edificatorio en el entorno, ya prácticamente de carácter urbano, que circunda en buena parte los terrenos incluidos en este Plan.

3.- SOBRE LAS CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES.

Inicialmente, ha de tenerse en cuenta, como dato elemental del análisis, que el suelo que se incluye en el PGOU 2001 de Granada, así como en el de 1985, como Suelo Urbanizable

4.- CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y GEOTÉCNICAS.

En cuanto a situación se refiere, la zona sobre la que se desarrolla el presente Plan Parcial se encuentra junto a la carretera N-342, dentro del término municipal de Granada, en dirección hacia Badajoz, o sea, en plena Vega.

Geológicamente, esta zona en concreto tiene su origen en los últimos movimientos orogénicos de las Cordilleras Béticas que ocurren al principio del Mioceno. Así, se forma la depresión intra montañosa de Granada, que posteriormente se rellena con materiales de edad Neógena y Cuaternaria, que de esta manera configuran la Vega de Granada.

En cuanto a vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y de acuerdo con los estudios realizados por la F.A.O., la zona que nos ocupa puede considerarse constituida por materiales aluviales del Cuaternario y formaciones conglomeráticas del Neógeno, en donde la infiltrabilidad y permeabilidad son altas. Tiene un considerable poder de autodepuración frente a la contaminación bacteriológica y orgánica en función de su espesor no saturado. O sea, que la capacidad de



depuración propia, depende de la separación entre el manto acuífero (nivel friático) y el vertido o foco de fluido contaminante. La velocidad de propagación de la contaminación es lenta.

Por lo que respecta a riesgos de movimiento del suelo, puede considerarse como una zona estable, derivado de lo llano del terreno, y de los materiales que constituyen el terreno que, como se ha dicho, son aluviales de conglomerados.

Edafológicamente, y como se viene señalando anteriormente, el suelo de la zona que estudiamos consiste básicamente en fluviosoles o suelos aluviales, además de regosoles calcáreos y cambiosoles cálcicos.

En cuanto a altitudes, y a la vista del plano topográfico, vemos que el punto de mayor cota corresponde a 630 m. mientras que el de menor es de 625,50 m. Teniendo en cuenta que la separación entre ambos es de unos 250 m., al que corresponde una variación de 4,50 m., vemos que la pendiente media sería del 1,8%. Nos obstante, se puede observar que para los fines agrícolas a los que se han destinado estos terrenos hasta el presente, se han realizado abancalamientos, que dan superficies prácticamente planas. Por ello, no se ha considerado de interés la inclusión del plano clinométrico.

Dentro de las unidades morfológicas que se diferencian en la Vega de Granada, se puede considerar sin lugar a dudas que nos encontramos en la llanura aluvial central. En esta llanura, por la que circula el río Genil, existe una gran sencillez morfológica, como resultado de la acumulación de materiales de aluvión, aportado en su mayoría por el río Genil y su red hidrográfica.

La formación de esta llanura tienen lugar por el drenaje insuficiente del río Genil, a quién se intercepta el paso por medio de la elevación de algunos terrenos aguas debajo de la ciudad de Granada.

La capa más superficial es el resultado de los aportes de los ríos afluentes que van a desaguar al Genil, quienes depositan materiales provenientes de los glaciares que unen los bordes de la Depresión

5. MEDIDAS PROTECTORAS PARTICULARES.

El desarrollo del Plan Parcial, supone dos actuaciones que se suceden en el tiempo. Una fase serían las obras de Urbanización y otra las obras de Edificación.

En cuanto a las obras de urbanización, el trazado de la red viaria es básicamente, la continuación del esquema urbano de los Planes Parciales y Unidades de Ejecución que le rodean, dando uniformidad al diseño de la Ciudad, además de las que se han estimado necesarias para el correcto desarrollo del mismo.

Este trazado supone una sencilla red viaria señalada en el Plan Parcial Sector T1

- 1.- Impacto sobre pérdida de suelos agrícolas, que se refleja en los movimientos de tierra necesarios y la ocupación posterior del terreno con las nuevas edificaciones.
- 2.- Impacto sobre la calidad del aire
- 3.- Impacto sobre el acuífero
- 4.- Impacto sobre diversidad de flora y fauna
- 5.- Impacto sobre el paisaje

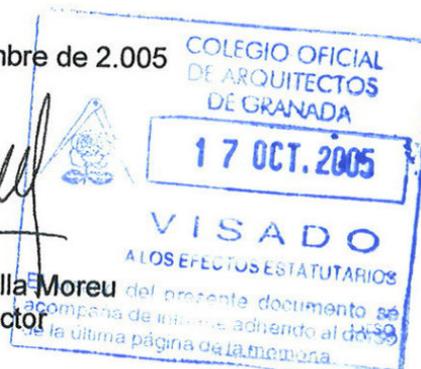


* Se podrían establecer las siguientes medidas protectoras de los citados impactos:

- Adaptar lo máximo posible los nuevos viales y edificaciones a la topografía del terreno, siempre dentro de las limitaciones técnica y de diseño recogidas en el presente Plan Parcial.
 - Dado que el mayor impacto en la fase de Urbanización es la generación de polvo, se deberán tomar las medidas oportunas, como regado de tajo durante la ejecución del mismo, u otras similares que se estimen y valoren económicamente, en el Proyecto de Urbanización correspondiente.
 - Realizar un encauzamiento correcto de las acequias existentes de acuerdo con la comunidad de regantes y el Exmo Ayuntamiento.
 - Realizar un adecuado encauzamiento de la red de saneamiento según las exigencias del Exmo. Ayuntamiento.
 - Realizar un control de limpieza y vertidos de residuos.
 - En cuanto al impacto de la diversidad de la flora, el presente Plan Parcial, mejora la situación actual de abandono, y falta de cultivos o vegetación, dado que se prevén zonas verdes arboladas, que se justificarán en proyecto de Urbanización correspondiente, especificando dichas especies, arbóreas y arbustivas.
 - Por otro lado, aunque es evidente el impacto sobre el Paisaje que se produce con la realización de la Urbanización y Edificación prevista, dado que pasamos de un Paisaje agrícola, a un Paisaje urbano, dicho Paisaje agrícola, como ya hemos comentado con anterioridad, se encuentra bastante deteriorado y alterado.
 - Para paliar lo máximo posible este impacto paisajístico, se prevén edificaciones, que se integran totalmente con las edificaciones colindantes.
 - Si bien, en la Ciudad, se ha desarrollado el suelo de tal manera que el Plan Parcial Sector t1 ha quedado rodeado por edificaciones.
- Se concluye por tanto que es positivo, el desarrollo de este suelo como complemento del Paisaje urbano existente.
- Se pretende, exclusivamente, que ese cambio sea armónico con su entorno.
 - Se cumplirán toda la Normativa Vigente, tanto Estatal, como Autonómica como Local, que le sea de aplicación.
 - Aquellas actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecido en la ley.
 - Por otro lado se llevarán a cabo las exigencias, que en cuanto al Programa de protección Medioambiental recoge el PGOU 2001 de Granada.

Granada, 23 de Septiembre de 2.005

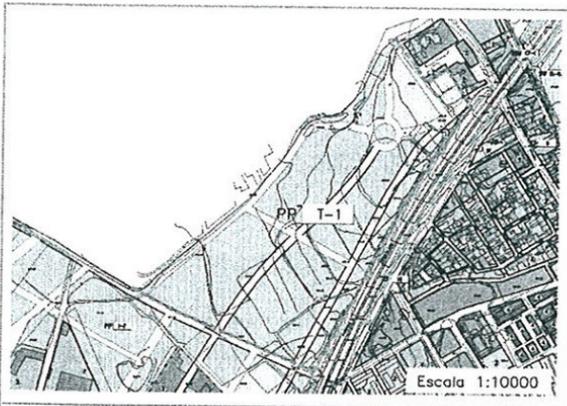
Fdo. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor



PLAN PARCIAL EN EL SECTOR T1 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA



ANEXO: FICHA DEL P.G.O.U.



Condiciones de Desarrollo, Programación.

Cuatrienio	Documento	Plazo
Primero	Plan Parcial	12 meses
Año Inicio: 1*	Gestión: Compensación	24 meses
	Urbanización: Ejecución de Urbanización	36 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ambito del Sector:			
Red Vial:	• 3.751.908		
Espacios Libres:	• 799.406		
Subtotal:	4.551.314	4.096.179	455.135
Sist. Generales:	• 1.046.254	• 313.876	• 732.378
Total:	5.597.568	4.410.055	1.187.513

Cerrillo Maracena PP-T1

Distrito	Chana	Uso Global	Terciario	Cuatrienio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	7	Edif. Total Lucrativo	0,61			AR:	SUP-1

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.

Objetivos

Sector de dotaciones de interés de la aglomeración urbana de Granada para la implantación de un Área de ocio con capacidad para incorporar zonas de equipamiento comercial, hoteleras, etc.

Condiciones Urbanísticas

Ambito del Sector	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	UAs
	177.348	(1) 72.358	85.122	7.238	
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	87.041	(2) 35.513	31.962	3.551	UAs
SG-DP-01	44.055				
SG-EL-01 y 06	42.986				

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pomenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Residencial Singular	20,00%	21.574	1,00	21.574	
Terciario	60,00%	64.722	1,00	64.722	
Plurifamiliar Libre	20,00%	21.574	1,00	21.574	216
Total Usos Lucrativos	100,00%	107.870		107.870	216
S.G. Interior	0				
Aprovechamiento Real: 107.870 UAs (3)					
Aprovechamiento Derecho: 107.871 UAs (1+2)					
Exceso de Aprovechamiento: 0 UAs (4)					

Observaciones

El programa de usos pomenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos:
 - 20% mínimo para el Residencial Singular.
 - Debe garantizarse un 40% mínimo de uso pomenorizado terciario de Residencial de Ocio.
 - 20% máximo para el Residencial Plurifamiliar.
 Se podrán disminuir los espacios libres hasta un mínimo del 10% sobre la superficie neta, cuando se prevean espacios libres privados afectos a los usos propuestos en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	26.602	Docente	
Deportivo	3.547	Social	3.547
Total	33.696		



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 02-00974

Nº REGISTRO.....: 05-0011572

FASE DEL TRABAJO.: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL / ÚNICO

OBRA.....: PLAN PARCIAL PP-T1

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. PP-T1

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: ARCOMAREX S.L.
CAJA RURAL PROV. DE GRANADA
J.JULIAN CONSULTING S.L.

ARQUITECTO/S.....:

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 Parcial durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 17 de OCTUBRE de 2005

