

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

27 MAR 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

P.D.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR E-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA

JUNTA DE COMPENSACION

PROMOTOR

FECHA FEB-09

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO
Plaza de San Lázaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR E-1 DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE GRANADA

Granada, Febrero de 2009



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

DR. ANTONIO LUIS ESPINER, S.L.P.
DNI 173 FERNANDO ANILLANO CARRIGANOS
DNI 2454 ANTONIO LUIS ESPINER MORENO

Pág. 2 de 65

16/03/09 - N° 09-0002660

(Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO





INDICE

MEMORIA

1. INTRODUCCION

2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

3. INFORMACION URBANISTICA

- 3.1. Delimitación del Sector.
- 3.2. Normativa establecida en el P.G.O.U. de Granada.
- 3.3. Características del territorio.
- 3.4. Usos y edificaciones existentes.
- 3.5. Infraestructuras existentes.
- 3.6. Estructura de la propiedad del suelo.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

- 4.1. Del planeamiento de rango superior.
- 4.2. De la información urbanística.
- 4.3. Criterios de promoción y gestión.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA ADOPTADA.

- 5.1. Análisis de las alternativas.
- 5.2. Justificación de la ordenación propuesta.

6. SISTEMA DE ACTUACION Y MODO DE EJECUCION

7. ANEJO. RESUMEN DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERISTICAS Y DATOS NUMERICOS

- 7.1. Características generales del sector desarrollado.
- 7.2. Justificación de la cuantificación de las reservas para dotaciones
- 7.3. Distribución de usos y aprovechamientos en el Plan Parcial

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo II. REGULACION DE LOS USOS

16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-08468)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 3 de 65

8774 ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
00387 FERNANDO ABELLANO CARINANO
00256 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





Capítulo III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION ORDENANZAS ESPECIFICAS

- 4.1. Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar E1
- 4.2. Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar E1
- 4.3. Condiciones particulares de la calificación de Terciario
- 4.4. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario

Capítulo V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION

- 5.1. Proyectos de Urbanización. Generalidades
- 5.2. Condiciones Generales para la redacción de Proyectos de Urbanización

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 4 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06488)
el visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 5 de 65

2004, ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
00103 2 FERNANDO ANTONIO CARINAYOS
BEZEL ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

MEMORIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



1. INTRODUCCION

El presente Plan Parcial de Ordenación del sector E-1, definido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se redacta por encargo de la mayoría de los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito. Su objeto es el desarrollo, mediante la ordenación detallada, de la totalidad de su ámbito territorial, de acuerdo con las determinaciones de la citada Revisión del P.G.O.U. de Granada, de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de sus Reglamentos de desarrollo.

2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial del sector E-1 se redacta como desarrollo de las determinaciones previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 2001.

El ámbito de suelo que se ordena corresponde al sector PP-E1 de Suelo Urbanizable Programado, cuyo desarrollo se prevé en la programación del P.G.O.U. para el segundo cuatrienio, con inicio en el año 5º del mismo, a partir de su aprobación definitiva.

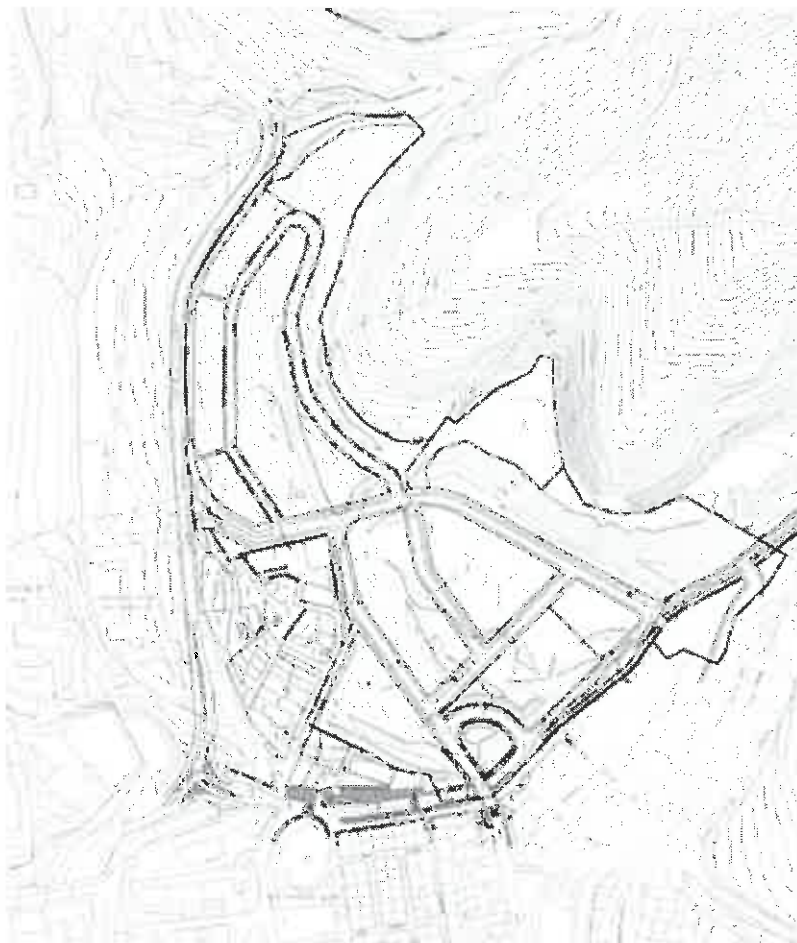
El presente documento se redacta recogiendo las determinaciones del documento de Avance redactado previamente, y con informe técnico municipal de fecha 15 de abril de 2005.

Este documento de aprobación definitiva recoge, justifica y subsana las observaciones al documento de Plan Parcial aprobado provisionalmente contenidas en el informe emitido por la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 14 de enero de 2009.

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1. DELIMITACION DEL SECTOR

Los terrenos incluidos en el ámbito del plan parcial se encuentran situados en el extremo este de la ciudad, en la subida por la antigua carretera de Murcia hacia la barriada de El Fargue. Limitan al oeste con la antigua Carretera de Murcia (N-342) y tras ella con el Campus Universitario de Cartuja; al sur, con el Centro Infantil San Francisco Javier y la calle Olmo, en la barriada de Haza Grande; y al norte y oeste con suelo no urbanizable del denominado Cerro de las Peñuelas.



Delimitación del sector E-1

La delimitación exacta del ámbito de actuación se refleja en los planos de Estructura de la Propiedad, y resulta de un ajuste de detalle de los linderos grafiados en la documentación de la Revisión del Plan General, que más adelante se justifica en base a la estructura catastral y a la configuración topográfica.



Se ha realizado un levantamiento topográfico de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito definido anteriormente, arrojando una superficie total de actuación de 74.914 m², en los cuales no se incluye la superficie correspondiente a la Junta de Andalucía por la expropiación de la carretera nacional N-342. También se ha dejado fuera del ámbito la superficie correspondiente a la zona de dominio público del barranco existente en el borde norte del sector. La superficie neta del sector susceptible de tener aprovechamiento urbanístico es, por tanto, de 74.914 m². Esta superficie, que supone un 5% más respecto de la prevista en el PGOU (art. 5.2.1), resulta de la adecuación del ámbito a la configuración física del perímetro de la actuación y a la estructura de la propiedad, ajustándonos a los bordes inferiores de los taludes que lo delimitan y evitando así ambiguas determinaciones en cuanto a los límites que pueden llevar a confusión en la urbanización del sector. Estos ajustes se pueden realizar tanto en los límites entre sectores como con el suelo no urbanizable (art. 5.2.1.3).

3.2. NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL PGOU DE GRANADA

El presente Plan Parcial deberá cumplir, además de las determinaciones generales contenidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del P.G.O.U. de Granada aprobado definitivamente en febrero de 2001 y las condiciones particulares de desarrollo contenidas en la correspondiente ficha de planeamiento, y que se concretan en las siguientes:

Haza Grande PP-E1

Condiciones Particulares

Objetivos

Indicadores Urbanísticos

Ámbito del Sector: 74.914 m²

Superficie General Afectada: 74.914 m²

Total S.U. Afectada: 74.914 m²

Programa de Usos y Edificabilidad

Usos Aprovechamientos	Superficie Edificable (m ²)	Superficie Aprovechable (m ²)	Superficie Total (m ²)
Residencial	10.000	10.000	10.000
Comercial	5.000	5.000	5.000
Industria	2.000	2.000	2.000
Equipamientos	1.000	1.000	1.000
Total Usos Afectados	18.000	18.000	18.000

Reservación de Dotación: m² de suelo

Reservación	Superficie (m ²)
Reservación 1	1.000
Reservación 2	1.000
Total	2.000

3.3. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO

3.3.1. Topografía

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación del Plan Parcial PP-E1 presentan una configuración topográfica con fuertes pendientes orientadas al oeste. Los terrenos se elevan desde la cota 812 hasta la 855, quedando, por tanto, en situación considerablemente elevada respecto a la ciudad y con estupendas vistas sobre ella.

La pendiente de los terrenos es elevada, llegando hasta un 30% en algunas zonas próximas a la carretera de Murcia (N-342). En la zona más cercana a la barriada de Haza Grande presentan una mayor planeidad, aunque con numerosas irregularidades y oquedades que dificultarán la urbanización.

En este aspecto, podemos decir que los condicionantes de partida de cara a la ordenación son mínimos, ya que con una razonable explanación se consigue una adecuada pendiente uniforme de viales.

3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se encuentran en su totalidad sin uso alguno, estando en toda su extensión a disposición de los propietarios para su urbanización. No existe ninguna edificación sobre ellos.

En cuanto a las instalaciones existentes, sobre nuestro ámbito pasan dos líneas aéreas de electricidad. Una de ellas, de media tensión (20 kv), se sitúa sobre los terrenos del Obispado de Guadix, existiendo un compromiso con la compañía suministradora para soterrar dicha línea a su cargo en el momento que los terrenos se urbanicen. La otra línea, de alta tensión (66 kv), se tendrá que soterrar con cargo a la Junta de Compensación, existiendo autorización verbal para hacerlo.

3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La infraestructuras que nos encontramos en los terrenos objeto del desarrollo de este Plan Parcial son fundamentalmente las siguientes:

3.5.1. Red Viaria

A nuestro ámbito se accede, principalmente, a través de la antigua carretera de

Murcia (N-342). También se accede desde la barriada de Haza Grande a través de las calles Olmo y del Pinar.

En el interior de nuestro sector no existe ningún trazado viario.

3.5.2. Abastecimiento de Agua

Según las conversaciones mantenidas con EMASAGRA S.A. (Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada), la red de abastecimiento de agua que llega al ámbito del Plan Parcial es la que suministra a la barriada de Haza Grande, pudiendo conectar a una tubería de fundición de diámetro 200 mm. existente en la calle Olmo, que proviene del depósito existente en el cerro de San Miguel, por lo que tiene presión suficiente.

3.5.3. Evacuación de Aguas y Alcantarillado

Del mismo modo que en el punto anterior, EMASAGRA S.A. nos ha informado que nuestro ámbito tendrá que evacuar en la red existente, concretamente en un conducto de diámetro 600 mm. existente al otro lado de la carretera de Murcia, en el campus universitario a la altura del Observatorio de Cartuja.

3.5.4. Abastecimiento de Energía Eléctrica

Habiéndonos puesto en contacto con la compañía Sevillana-Endesa de electricidad, nos han informado que nuestro sector acometerá a la línea de media tensión que lo atraviesa, en el punto que se determine tras el soterramiento de la misma.

3.5.5. Alumbrado público

No existe actualmente ningún tipo de instalación destinado a cubrir esta infraestructura en el sector, dado que se trata de un espacio de carácter rústico y sin ocupación por personas.

3.5.6. Red de Infraestructura de Telecomunicaciones

El sector de ciudad colindante con la nueva zona a urbanizar se encuentra abastecidos de telefonía por la empresa Telefónica de España S.A., por lo que los tendidos que suministran la zona de esta infraestructura se encuentran realizados, discuriendo subterráneos bajo los viales limítrofes descritos, por lo que sólo será necesario ejecutar la red interior. No existe instalación alguna de telefonía o telecomunicaciones en el interior de nuestro ámbito, a excepción de las acometidas de las edificaciones existentes que están en uso.

3.5.7. Gas ciudad

No existe actualmente en nuestros terrenos ningún tipo de instalación destinada a cubrir esta infraestructura, dado que se trata de un espacio de carácter rústico. No obstante, se han mantenido conversaciones con la empresa Gas Andalucía, dado que se va a proceder en breve a la dotación de la instalación de gas en la zona, facilitándonos los datos necesarios para poder efectuar el enganche a la infraestructura existente.

3.5.8. Eliminación de residuos sólidos

En el municipio de Granada se cubre este tipo de servicio urbano través de la empresa INAGRA S.A. dedicada a ello. Actualmente, esta actividad se desarrolla en el barrio colindante de Haza Grande, por lo cual se considera creada la red limítrofe, que se deberá ampliar a las necesidades generadas por la nueva zona.

3.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el sector que nos ocupa conservan prácticamente la estructura de la propiedad tradicional de los mismos, si bien, en épocas recientes se han producido diversas transmisiones a personas y entidades normalmente relacionadas con el sector inmobiliario, lo que seguramente facilitará en gran medida la gestión del Plan Parcial.

Para la concreción de la estructura de la propiedad que a continuación se expresa, se ha obtenido información del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, así como de los propios propietarios del suelo, habiendo resultado esta última de gran utilidad para la delimitación exacta de las distintas propiedades.

En el cuadro adjunto se resume dicha estructura. Todas las parcelas relacionadas se encuentran en el Polígono _ del Catastro de Rústica de Granada, señalando como *Ref. Catast.* el número de cada parcela.

ÁMBITO DEL SECTOR PP-E1

REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL PLAN PARCIAL	PORCENTAJE APORTACION (%)
77653-02	SBK VIVIENDAS Y PROMOCIONES S.A.	40,539.03	54,1141
75674-01	GRUPO MOLINA OLEA	27.270,70	36,4027
	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	4,430.00	5,9134
77653-03	SBK VIVIENDAS Y PROMOCIONES S.A.	2,674.27	3,5698
	TOTAL PLAN PARCIAL E-1	74.914,00	100,0000

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

4.1. DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El presente Plan Parcial contempla el desarrollo de los objetivos previstos en la Revisión del P.G.O.U. de Granada, tanto en lo referente al suelo urbanizable en general como en particular a nuestro sector.

Se desarrolla en la totalidad de su extensión el ámbito denominado PP-E1 por el Plan General. En el Plan Parcial se recogen las disposiciones generales contenidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU, así como las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las Fichas de Planeamiento y en el plano de "Calificación: Usos del Suelo".

En este sentido, se desarrolla una ordenación con uso global residencial de baja densidad, en el que se obliga a edificar un elevado porcentaje de viviendas de protección pública con objeto de controlar el alza de los precios del mercado inmobiliario y poder ofrecer a la población un elevado número de viviendas a precios asequibles. También se ha de materializar un alto porcentaje del aprovechamiento con uso terciario. El PGOU también determina una serie de superficies mínimas, por encima de lo establecido en la legislación urbanística, para reservas de terrenos necesarios para parques y jardines, así como para zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y/o demás servicios de interés público y social.

Se adjunta a la documentación del Plan Parcial un Estudio de Tratamiento



Paisajístico del sector, de acuerdo con las condiciones particulares para el mismo fijadas en el PGOU.

4.2. DE LA INFORMACION URBANISTICA

El análisis de la información urbanística, derivado del estado actual de los terrenos, sus condiciones, afecciones y, sobre todo, sus relaciones con los terrenos colindantes ya urbanizados, nos dan algunos datos determinantes para la ordenación del sector.

En cuanto a la orografía de los terrenos, esta presenta una especial relevancia en cuanto al condicionamiento del trazado viario previsto, sobre todo en la zona limítrofe con la carretera, ya que su pronunciada pendiente hacia el oeste requiere un trazado viario de marcada transversalidad que permita pendientes de viales conforme a normativa. No obstante, esta zona se mantendrá respecto al planeamiento como una gran parcela edificable que resolverá posteriormente las conexiones entre las distintas edificaciones mediante viario privado interior.

La determinación del estado y el dimensionado de las principales infraestructuras urbanas en los sectores limítrofes con nuestros terrenos es fundamental para el trazado de las distintas infraestructuras del sector.

4.3. CRITERIOS DE PROMOCION Y GESTION

Los criterios de ordenación también derivarán de la racionalidad y condicionamientos comerciales exigibles al proceso de cara a la promoción privada de los terrenos, así como de los requerimientos de gestión municipales en cuanto a las cesiones exigibles para dotaciones y la ubicación de las mismas, fijadas en gran medida por el planeamiento general y por la ordenación de los sectores colindantes.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA

5.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

El ámbito de suelo urbanizable que desarrolla el presente Plan Parcial presenta en su configuración una serie de condicionantes físicos y de proyecto que hacen que

16/03/09 - Nº 09-0002660
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 13 de 65

SR. ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.,
DISEÑO Y REDACCIÓN: ABELLANO CARINANOS
DISEÑO Y REDACCIÓN: LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



las posibilidad de plantear posibles alternativas quede considerablemente limitada.

Al tratarse de un ámbito de suelo rodeado en parte de su perímetro por suelo urbano ya consolidado o desarrollado, la estructura general de su ordenación queda en parte determinada por las preexistencias. Los elementos principales de la ordenación, como son el trazado viario general y la ubicación de los principales espacios libres y equipamientos han de dar continuidad a los ya establecidos en los sectores colindantes, quedando las posibilidades de ordenación limitadas a la distribución interior del ámbito.

Por otro lado, la Revisión del Plan General de Granada, en sus planos de ordenación, fija algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación, estableciéndolos con carácter obligatorio en algunos casos y orientativo en otros. Por otra parte, de forma gráfica establece la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamiento propios del sector con carácter vinculante.

Se trabaja por tanto sobre una única alternativa de ordenación general de los terrenos, intentando que esta sirva de terminación como borde de ciudad e interrelacione las distintas estructuras existentes en su perímetro, de forma que el trazado final de la ordenación general de la zona transmita una coherencia que la cronología de las distintas intervenciones no ha seguido.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA

La estructura de la ordenación de nuestro sector se establece en función de las dos zonas del mismo, que se relacionan a través del vial de acceso al sector desde la carretera de Murcia, que hace de charnela.

La zona colindante con la carretera se ordena en varias parcelas en las que se ubicará la totalidad del aprovechamiento residencial libre. Este conjunto se ordenará interiormente con la pretensión de que en el futuro sea un recinto unitario. En el perímetro de la carretera de Murcia se ubicarán las viviendas unifamiliares, con acceso rodado desde el vial de entrada al sector desde la carretera y acceso peatonal desde la urbanización interior. En el resto de la parcela se ubicarán una serie de edificaciones plurifamiliares que se escalonarán aprovechando la pendiente, de forma que su volumetría se materialice mínimamente al exterior. Dadas las restricciones del Código Técnico de la Edificación (DB-SI-5) en cuanto a los retranquéos de la edificación respecto a los bordes del sector, la superficie neta en la que ubicar la edificación se ve considerablemente restringida. Se establece una franja de Espacio Libre Privado en la franja de terreno resultante de

los retranquéos establecidos por el citado DB. Este espacio libre (ELP-1) será indivisible en la reparcelación.

En la zona interior del sector los equipamientos ocupan los suelos perimetrales, ordenandose el interior de forma fragmentada para albergar los usos terciario y residencial de protección pública. Para el uso de VPP se propone la tipología de vivienda unifamiliar, que se integra perfectamente entre las edificaciones del entorno. Con esta ordenación se supera el mínimo de tipología unifamiliar establecido en el P.G.O.U., que supone un 42,80% del aprovechamiento residencial.

Los espacios libres, siguiendo las determinaciones del Plan General, se estructuran fundamentalmente a lo largo del borde noreste, en una zona de elevada pendiente colindante con el suelo no urbanizable, por lo que la ordenación de los mismos será escalonada a modo de paseo ascendente dotado de abundante vegetación. Las zonas de elevada pendiente recibirán una ordenación específica que potencie la singularidad del lugar y compensarán esta característica con un importante aumento de la superficie destinada a este uso respecto de la exigida en el PGOU. El espacio libre EL-2, único computado a efectos de dotaciones, se ordena estableciendo una serie de itinerarios practicables que lo recorren en toda su extensión.

El equipamiento deportivo se sitúa en una gran parcela de topografía casi llana situada junto al espacio libre, y con acceso directo desde viario principal.

En cuanto a los Centros Docentes, se concentran en el extremo suroeste del ámbito, en el lugar marcado en la cartografía del P.G.O.U., colindante con el Centro Infantil San Francisco Javier, existente junto a nuestros terrenos. Dado el desfase entre los tipos de centros docentes recogidos en el Reglamento de Planeamiento y los establecidos en la actualidad por la normativa docente, no se determina dicha tipología en nuestro equipamiento docente.

El resto de la ordenación gira en torno a los elementos anteriormente citados, desarrollandose en manzanas edificables de gran superficie y baja densidad, con objeto de dar lugar a edificaciones extensivas con grandes espacios libres en el interior de las parcelas propias.

Como criterio de gestión del polígono se unifican en parcelas unitarias con este uso los porcentajes de viviendas de promoción pública.

La superficie de uso terciario se agrupa, igualmente, en una única parcela. Se establece una calificación específica para este uso, de forma que tenga la máxima





versatilidad y pueda recoger los distintos usos pormenorizados terciarios definidos en el PGOU.

Las secciones y características de los distintos viales obedecerán, en lo posible, a las de los sectores colindantes, con objeto de transmitir al resto de la ciudad la coherencia pretendida en cuanto al desarrollo de la zona oeste. El trazado viario del sector se adapta a la topografía del terreno, con objeto de evitar excesivos movimientos de tierras que impacten negativamente en la zona. En todo caso, se ha tenido en cuenta el Decreto 72/92 definiendo un itinerario practicable que acceda a todas las parcelas del Plan Parcial (Plano 5). No obstante, este aspecto se justificará convenientemente en el Proyecto de Urbanización (Ordenanzas art. 5.2.7).

Incidencia de la Ley de Carreteras

La ordenación final del borde con la antigua Ctra. de Murcia (N-342) obedece al contenido del proyecto de accesos, obligado por los criterios del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y aprobado con fecha 23-10-08 (se adjunta copia de dicho Proyecto de Accesos a la documentación del Plan Parcial).

La definición final del vial de acceso al sector desde la carretera N-342 responde a las exigencias en este sentido del Servicio de Carreteras. Por la misma razón, la línea de edificación con fachada a la carretera se retranquea de la misma una distancia de 8 metros.

Incidencia de la Ley de Aguas

El sector se encuentra delimitado en su borde norte por un barranco que atraviesa la carretera N-342. Con objeto de no incidir en las determinaciones de la Ley de aguas, el límite del sector por este lado se lleva a la línea de dominio público del citado barranco, quedando por tanto nuestros terrenos exteriores a dicha zona. No obstante, en la documentación del Plan Parcial se ha marcado la zona de policía de dicho cauce.

La ordenación del Vial D recoge el encauzamiento del cauce del barranco actualmente existente con el mismo trazado, de acuerdo con los criterios informados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Este barranco se considera de dominio privado, ya que por él discurren solo ocasionalmente aguas pluviales y atraviesa desde su origen solo fincas de dominio particular (art. 5.1 L. Aguas).

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 16 de 65

SR. ANTONIO LUIS ESPINOSA S.L.P.
ORDENADOR ARQUITECTO CARINHANOS
DISEÑO ARQUITECTO LUIS ESTEBAN MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





Previamente a la aprobación provisional del Plan Parcial se ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, obteniendo visto bueno de la delegación en Granada y remitiendo la documentación requerida a los servicios centrales de Sevilla para su informe. En la actualidad se está pendiente del mismo.

Incidencia del POTAUG

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada incide en nuestro sector al recoger el pequeño barranco existente en su borde noreste dentro de los denominados "*cauces con necesidad de restauración de la capacidad de drenaje superficial*", identificado más concretamente como GD-13 (Plano Ord-5), y sometido a las siguientes actuaciones:

- olc.** Obras para la laminación del caudal
- ddv(t).** Densificación del dosel vegetal en la totalidad de la subcuenca.

(Existe un error en la cartografía del POTAUG, que recoge al cauce GD-13 como el Río Beiro, cuando realmente este río corresponde al GD-12).

Ambas actuaciones quedan dentro de las determinaciones del Plan Parcial, ya que el referido cauce se mantiene como suelo público y se encauza como solución exigida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Los márgenes del cauce se adecuarán con vegetación en toda su longitud, determinación que se recogerá en el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las determinaciones derivadas de la afección al itinerario D-II del sistema de espacios libres del POTAUG (Plano Ord-2.1), se considera que cumplimentando la densificación del dosel vegetal del cauce GD-13 recogida anteriormente, quedan realizadas las actuaciones indicadas para este, teniendo en cuenta que dicho cauce se encuentra adosado en todo su recorrido por nuestro ámbito a un itinerario peatonal vinculado a un vial del Plan Parcial.

6. SISTEMA DE ACTUACION Y MODO DE EJECUCION

La ejecución del Plan Parcial PP-E1 se realizará por el sistema de **COMPENSACION**, según el cual, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y en la proporción que les corresponda. Los propietarios del suelo incluido en el ámbito del sector se constituirán en Junta de Compensación (artículo 157 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística), entidad que será la encargada de la gestión y ejecución de la urbanización del polígono.

16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 17 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
D. JUAN ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
D. JUAN ANTONIO ARELLANO CARIMANOS
D. JUAN ANTONIO LUIS ESPINAR NIEMEHO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



7. RESUMEN DE LA MEMORIA. CUADROS DE CARACTERISTICAS Y DATOS NUMERICOS.

7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DESARROLLADO

Uso Global: Residencial

Aprovechamiento tipo: 0,408 UAs/m²

Condiciones Urbanísticas del Sector

	Sup. Bruta (m ²)	Aprov. Derecho	A.S.A. 90%	Cesión 10% A.M.
Ámbito de la Unidad de Ejecución	74.914,00	30.564,91	27.508,42	3.056,49
Sist. Generales Adscritos	0,00	0,00	0,00	0,00
Suelo de Dominio Público (Sin aprov. urbanístico)	0,00	---	---	---
TOTAL SECTOR PP-E1	74.914,00	30.564,91	27.508,42	3.056,49

Programa de usos y edificabilidades

Usos Pormenorizados	% s/Aprov.	Aprov. Lucrativo	Coef. Uso	Edificab. Total (m²)	Edificab. Propiet.	Edificab. Ayto.
Residencial Unifam. Libre	15,02 %	4.592,00	1,4	3.280,00	3.280,00	0,00
Residencial Plurif. Libre	51,48 %	15.733,67	1,4	11.238,34	11.238,34	0,00
Residencial Unifam. VPP	23,50 %	7.182,75	0,8	8.978,44	5.157,83	3.820,61
Terciario	10,00 %	3.056,49	1	3.056,49	3.056,49	0,00
Total Usos Lucrativos	100%	30.564,91		26.553,26	22.732,66	3.820,61
Aprov. de Derecho		30.564,91				
Exceso de Aprov.		0				

Observaciones:

- El porcentaje de uso terciario es el mínimo fijado en el PGOU, que cumple las reservas para este uso establecidas en el Reglamento de Planeamiento.
- El número de viviendas será el que se desprenda de la superficie de reservas para dotaciones de acuerdo con la LOUA..
- 40% de uso pormenorizado unifamiliar (11774,75/27508,42=42,80%)
- El porcentaje de Uso residencial VPP se obtiene sumando el 10% del A.M.de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el exceso de aprovechamiento del sector:

- 10% A.M. =	3.056,49
- 15% A.S.A. =	4.126,26
- Exceso aprov.=	0,00

Total VPP = 7.182,75



7.2. JUSTIFICACION DE LA CUANTIFICACION DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES

	L.O.U.A.	P.G.O.U. (1)	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	4.780 m ²	6.638 m ²	10.411,96 m ² (2)= 8.847,21 m ²
EQ. DOCENTE	3.186 m ²	4.248 m ²	4.316,87 m ²
EQ. DEPORTIVO		2.124 m ²	3.984,84 m ²
EQ. SOCIAL		1.593 m ²	1.621,73 m ²
EQ. COMERCIAL			
VIARIO			20.639,49 m ²
Encauzam. Barranco			808,83 m ²
PARCELAS NETAS			33.130,28 m ²
TOTAL PP- E1			74.914,00 m²

- (1) Se calcula la sup. de reserva proporcional a la superficie del ámbito.
 (2) Superficie resultante de descontar los espacios libres definidos como EL-1 y EL-3, que no cumplen los requerimientos de Reglamento de Planeamiento.

16/03/09 - N° 09-0002660
 El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 20 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 00072 EDUARDO ARELLANO CARRANZA
 DISEÑO ANTONIO LUIS ESPINOSA MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTATUTARIO





Aparcamientos

El número total de plazas de aparcamiento exigidas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo está en función de una plaza por cada vivienda ó 100 m² de edificación. Como en nuestro caso el número de viviendas no está definido por el planeamiento nos acogemos al segundo criterio, por lo que el número total de plazas sería:

23.497 m ² residencial/100 =	235 plazas
3.105 m ² terciario/100 =	32 plazas
Total	267 plazas.

De este número total de plazas, se han vinculado a las viviendas las mismas 235 unidades (o en cualquier caso una por vivienda), a razón de una por vivienda, que deberán situarse en el interior de las parcelas de este uso. Igualmente, al resto de la edificación no residencial se vincula el número de plazas obligadas. No obstante, se dejan al aire libre, en las superficies destinadas para ello a lo largo del viario, una longitud total de bandas de aparcamiento en hilera de 725 ml., con lo que a razón de una plaza por cada 5 ml. aproximadamente, dichos aparcamientos tienen una cabida total para 145 plazas.

Se puede observar que ha disminuido el número de plazas de aparcamiento vinculadas a los viales respecto al documento de aprobación inicial. Esto se ha debido a la nueva ordenación del borde con la antigua Ctra. de Murcia (N-342) y del vial D, impuestas, respectivamente, por el Servicio Provincial de Carreteras y por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. No obstante se comprueba, según lo anterior, que se cumple igualmente la determinación del art. 7 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de dejar al aire libre un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

De las plazas situadas en el exterior, existen 58,50 ml. de bandas de aparcamiento con anchura de 3,60 m., con lo que disponemos de un total de 11 plazas de aparcamiento adaptadas para personas con discapacidad, cumpliendo lo estipulado en el Decreto 72/92 en cuanto a la dotación de 1 plaza cada 50 ó fracción para personas con movilidad reducida.

16/03/09 - N° 09-0002660
El Visado del presente proyecto se acompaña de (Informe de Visado)

Pág. 21 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO
DISEÑO: ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
REVISADO: FERNANDO ANSELMO CORRALES
DISEÑO: ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





7.3. DISTRIBUCION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL PLAN PARCIAL

PARCELA	USO	Superficie (m ² suelo)	Coef. Edificab. (m ² /m ²)	Edificabilidad Total (m ²)	Aprovecham. Total (m ²)	Aprovecham. Propietarios (m ²)	Cesión 10% A.M. (m ²)
BA-1	Residencial Plurifamiliar	8.053,38	1,221	9.833,34	13.766,68	13.766,68	0,00
BA-2	Residencial Plurifamiliar	1.486,49	0,945	1.405,00	1.967,00	1.967,00	0,00
VU-1	Residencial Unifamiliar	1.562,50	0,794	1.240,00	1.736,00	1.736,00	0,00
VU-2	Residencial Unifamiliar	2.055,20	0,662	1.360,00	1.904,00	1.904,00	0,00
VU-3	Residencial Unifamiliar	1.094,72	0,621	680,00	952,00	952,00	0,00
VU-4 (VPP)	Residencial Unifam./VPP	4.771,57	1,081	5.157,82	4.126,26	4.126,26	0,00
VU-5 (VPP)	Residencial Unifam./VPP	3.446,18	0,837	2.885,00	2.308,00	0,00	2.308,00
VU-6 (VPP)	Residencial Unifam./VPP	1.446,56	0,647	935,61	748,49	0,00	748,49
T	Terciario	4.109,66	0,744	3.056,49	3.056,49	3.056,49	0,00
	TOTAL LUCRATIVO	28.026,26		26.553,26	30.564,91	27.508,42	3.056,49
ELP-1	Espacio Libre Privado	5.104,02	--	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-1	Espacios Libres	1.228,82	--	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-2	Espacios Libres	8.847,21	--	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-3	Espacios Libres	335,93	--	0,00	0,00	0,00	0,00
DOC	Equipamiento Docente	4.316,87	1,000	4.316,87	0,00	0,00	0,00
DEP	Equipamiento Deportivo	3.984,84	1,000	3.984,84	0,00	0,00	0,00
SOC	Equipamiento Social	1.621,73	1,000	1.621,73	0,00	0,00	0,00
	Total Cesión Equipam.	20.335,40					
	Viario	20.639,49	--	--	--	--	--
	Encauzam. Barranco	808,83	--	--	--	--	--
	TOTAL CESIONES	41.783,72	--	--	--	--	--
	TOTAL	74.914,00	--	--	30.564,91	27.508,42	3.056,49

16/03/09 - N° 09-0002660
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 22 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
DISEÑO: FERNANDO ARELLANO CARRANZA
DISEÑO: ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



16/03/09 - Nº 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 23 de 65

2014 ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
C/DOCTOR FERNANDO APELLADO CARINANAUD
20250 ANTONIO LUIS ESPINAR MONESD

ORDENANZAS REGULADORAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de las Ordenanzas Regulatoras que aquí se desarrollan se corresponde con los terrenos aptos para urbanizar incluidos en el sector E-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada vigente, y cuyo ámbito queda reflejado en los planos número 1 y 2 del Plan Parcial que aquí desarrollamos.

1.2. Vigencia, revisión y modificación

La vigencia del Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pueda sufrir según la normativa y procedimiento legal existente.

Se entenderá por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a calificación del suelo, cambio de situación de los terrenos destinados a cesiones, o reestructuración de los viales, así como cualquier otro caso que sea considerado como revisión según el Plan General de Ordenación de Granada.

En los demás supuestos no definidos en el punto anterior, se considerara como modificación la alteración de las determinaciones del Plan, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

1.3. Documentación e Interpretación

Las determinaciones del Plan Parcial se desarrollaron en la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la Ordenación.
2. Planos de Información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico-financiero.

La interpretación que se haga del Plan Parcial a través de su documentación, se debe efectuar desde una visión de conjunto e integradora de la misma. No obstante, en caso de que existiera contradicción entre los contenidos de alguno de sus documentos y las normas urbanísticas o los planos de ordenación, prevalecerá lo expresado en estos últimos documentos.

En el caso de que exista discrepancia entre la documentación gráfica y la literaria





se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando la hubiera entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

1.4. Instrumentos complementarios de ordenación

El Plan Parcial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación sin necesidad de redactar otros planeamientos de desarrollo. No obstante, se contempla la figura del Estudio de Detalle en base al Art. 15 de la L.O.U.A. y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Los Estudios de Detalle deberán de cumplir las siguientes determinaciones:

- El Estudio de Detalle siempre se redactará ateniéndose a lo especificado en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.
- La superficie mínima que abarcará el Estudio de Detalle no será inferior a una manzana.
- El Estudio de Detalle no podrá plantear apertura de nuevas vías de tráfico rodado o peatonal de carácter público.

1.5. Parcelaciones.

El Plan Parcial no incluye la división en parcelas de forma vinculante. La parcelación definitiva se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual no podrá prever parcelas que no cumplan los condiciones mínimas de tamaño y configuración establecidas en los Ordenanzas correspondientes para cada manzana.

Los proyectos de parcelación estarán sujetos a licencia municipal según lo establecido en los Art. 66 y ss. de la L.O.U.A. y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

(Ref: 08-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de

Pág. 25 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
003036 ANTONIO LUIS ESPINOSA MUÑOZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



CAPITULO II. REGULACION DE LOS USOS

2.1. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO

En este apartado será de aplicación en su integridad lo contenido en *Título Sexto. Capítulo Primero. Clases y tipos de usos. Usos del suelo.* del PGOU de Granada 2001 o del vigente en el momento de su aplicación.

2.2. USOS DE LA EDIFICACION

En este apartado será de aplicación en su integridad lo contenido en *Título Sexto. Capítulo Segundo. Usos de la edificación.* del PGOU de Granada 2001 o del vigente en el momento de su aplicación.

16/03/09 - Nº 09-0002660 (Ref. 08-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 26 de 65

SR. ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
DISEÑO EDIFICACION ARQUITECTO CARMINA NOR
DISEÑO ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

3.1. CONDICIONES DE PARCELA

En este apartado será de aplicación en su integridad lo contenido en *Título Séptimo. Capítulo Segundo. Condiciones de Parcela.* del PGOU de Granada 2001 o del vigente en el momento de su aplicación.

3.2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

En este apartado será de aplicación en su integridad lo contenido en *Título Séptimo. Capítulo Tercero. Condiciones de situación y forma de los edificios.* del PGOU de Granada 2001 o del vigente en el momento de su aplicación.

3.3. OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Para la regulación de otras condiciones de la edificación no especificadas en esta Normativa, nos remitimos a lo contenido en el vigente P.G.O.U. de Granada 2001 o del vigente en el momento de su aplicación, en los aspectos de calidad, higiene y seguridad en los edificios, dotaciones y servicios y condiciones de estética.

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 27 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. ORDENANZAS ESPECIFICAS.

4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E1

4.1.1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificados como **Residencial Unifamiliar** en los documentos gráficos del presente Plan Parcial del sector E-1.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación paralelas a las alineaciones exteriores que definen las manzanas y re-tranqueadas respecto a las mismas.

4.1.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

En parcelas de uso residencial libre, superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados; lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

En parcelas de uso residencial VPP, superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados; lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

2. 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.

16/03/09 - Nº 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 28 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





4.1.3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana.

2. La fachada de la edificación principal se retranqueará un mínimo de tres (3) metros respecto de la alineación exterior de la manzana. La línea de edificación obedecerá a la disposición de un ritmo uniforme que afectará al frente completo de la manzana de que se trate.

Este retranqueo no será obligatorio en los casos en que los frentes de fachada respondan a tratamientos uniformes definidos desde el proyecto de edificación, en longitudes que puedan ser equivalentes a un frente de manzana o a un frente de edificación de longitud superior a 15 metros.

La edificación se podrá retranquear de sus linderos laterales conformando tipologías pareadas o aisladas. En caso de retranqueo a linderos laterales, este deberá ser como mínimo de 2 m. al lindero y de 3 m. a la edificación próxima.

4.1.4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Debido al obligado escalonamiento de la edificación que la elevada pendiente del terreno impone en algunas parcelas, la ocupación de las edificaciones se podrá establecer de forma independiente en cada una de las plantas.

4.1.5. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables). Se considerará como planta semisótano la descrita anteriormente inferior a la planta baja, cuya fachada al vial podrá quedar alineada a este.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 75% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

(Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 29 de 65

OFICINA DE URBANISMO, S.L.P.
001022 FERNANDO ARCE LLANO CARRANHO
001022 FERNANDO ARCE LLANO CARRANHO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





4.1.6. Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será de tres (3).

4.1.7. Dimensiones máximas de fachadas

Para la presente calificación **Residencial Unifamiliar E1**, la longitud máxima de los frentes continuos de fachadas será la correspondiente a la longitud de las manzanas definidas con dicha calificación.

4.1.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 3.2 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
2. La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los veinte (20) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 3.2 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.

4.1.9. Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad de la edificación no será superior a los siguientes valores:

Parcela VU-1: 1.240,00 m²t
Parcela VU-2: 1.360,00 m²t
Parcela VU-3: 680,00 m²t
Parcela VU-4 (VPP): 5.157,82 m²t
Parcela VU-5 (VPP): 2.885,00 m²t
Parcela VU-6 (VPP): 935,61 m²t

Esta edificabilidad se entenderá como máxima, con independencia de que en el volumen resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación definidas en esta ordenanza tuvieran cabida edificabilidades mayores.

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.

16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 30 de 65

SR. ANTONIO LUIS ESPINOSA S.L.P.
FOLIO 7 FOLIO 8 ANTONIO LUIS ESPINOSA S.L.P.
JOSE ANTONIO LUIS ESPINOSA S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





3. En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.1.10. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 3.2 de la presente normativa.

2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 3.2.

3. Se permiten los patios abiertos a fachada.

4.1.11. Condiciones particulares de estética

1. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos semitransparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.1.12. Condiciones de Intervenciones de carácter singular.

En este apartado se estará a lo establecido en el art. 7.9.11 del P.G.O.U.

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 31 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
INSTRUMENTADO POR: ANTONIO ESPINOSA, S.L.P.
INSTRUMENTADO POR: ANTONIO ESPINOSA, S.L.P.
INSTRUMENTADO POR: ANTONIO ESPINOSA, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de **INFORME DE VISADO**
(Ref. 09-0002660-002-06465)

- Pág. 32 de 65**

5344 ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
30305 FERNANDO ABELLANO CARINANGO
01250 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS E1

4.2.1. Ámbito de aplicación.

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

4.2.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

2. 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.

4.2.3. 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 tres (3) metros. En el lindero o linderos frontales esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle. En el lindero o linderos frontales en los que al otro lado de la vía o calle exista un espacio libre, se podrá alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 33 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



4.2.4. Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia mínima de seis (6) metros.

4.2.5. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Debido al obligado escalonamiento de la edificación que la elevada pendiente del terreno impone en algunas parcelas, la ocupación de las edificaciones se podrá establecer de forma independiente en cada una de las plantas.

No obstante, el escalonamiento de la edificación no impedirá que como mínimo el 15% de la superficie de dicha parcela se destine a zonas ajardinadas.

4.2.6. 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/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, aunque es obligatorio que se sitúe bajo ella, con la única limitación de mantener un 15% de la superficie de la parcela con posibilidad de ajardinamiento.

3. En el caso de plantas semisótano la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia, aunque la parte de dicha planta que exceda de la edificación sobre rasante deberá ser tratada como sótano.

4.2.7. Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes de la documentación gráfica del presente Plan Parcial (Plano nº 4).

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 34 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
ORDEN ESCRIBANO ARQUITECTO CARMINA HOS
DRA. ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





4.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. En las edificaciones con uso residencial plurifamiliar se permitirán usos residenciales en los volúmenes bajo cubierta, que cumplirán lo señalado en el artículo 3.2 para las condiciones de la edificación de la presente normativa. No tendrán las limitaciones de esta condición las plantas retranqueadas que aparezcan a causa de la adaptación de la edificación a la pendiente del terreno.
2. Por encima de esta planta bajo cubierta no se permitirá ninguna otra construcción, a excepción de las que puedan ser técnicamente necesarias para la implantación de las instalaciones obligatorias del edificio, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 3.2 de la presente normativa.

4.2.9. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del aprovechamiento asignado a la parcela por el Plan Parcial, que será la siguiente:

Parcela BA-1: 9.833,34 m²t

Parcela BA-2: 1.405,00 m²t

Esta edificabilidad se entenderá como máxima, con independencia de que en el volumen resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación definidas en esta ordenanza tuvieran cabida edificabilidades mayores.

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.
3. Los soportales abiertos al exterior y con libre acceso público no computarán a efectos de cálculo de la edificabilidad consumida por la edificación.
4. No computarán a efectos de edificabilidad las plantas definidas como sótano o semisótano, siempre que estén destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

4.2.10. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 3.2 de la presente normativa.

16/03/09 - N° 09-0002660
(Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 35 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO
D. ANTONIO LOS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





No se admiten patios abiertos a fachada ni de tipo inglés.

2. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con posibilidad de tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un quince por ciento (15%) de su superficie total.

4.2.11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

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

4.2.12. Condiciones particulares de estética.

1. 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, que podrán tener zócalo macizo de altura máxima ciento veinte (120) centímetros, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. 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.

4.2.13. 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 pueden ocupar mayor porcentaje de parcela en 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.

16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06463)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 36 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
D. JOSÉ ANTONIO LÓPEZ ESPINAR, S.L.P.
D. JOSÉ ANTONIO ARELLANO CARRASQUERO
D. JOSÉ ANTONIO LÓPEZ ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



- d) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que posean 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. El ámbito de dichos estudios de detalle, en el caso de no coincidir con la totalidad de la manzana en la que se actúe, deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

4.2.14. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

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

2. 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.

3. 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 establecidas 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 presente Plan Parcial, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

4.2.15. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en régimen libre o de protección pública.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial, 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.

4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE Terciario E1

4.3.1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como **Terciario** en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

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 vigente PGOU de Granada.

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

4.3.2. Condiciones particulares de la calificación de Uso Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación de Uso Terciario con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en el presente Plan Parcial, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; 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.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación Terciario con usos exclusivos o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en el presente Plan Parcial, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos E1 en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; 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.

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

4.3.3. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Las parcelas con calificación de Terciario tendrán una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

4.3.4. Edificabilidad máxima.

1. La totalidad de la edificación levantada en cada parcela tendrá una edificabilidad neta en función del aprovechamiento asignado a la misma por el Plan Parcial.

Parcela T: 3.056,49 m²

4.3.5. Condiciones de Intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a Terciario sobre parcelas con calificación de Terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos E1, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13. de la normativa del PGOU de Granada.

4.3.6. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a TERCARIO COMERCIAL.

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

Terciario de oficinas

Terciario espectáculos o centros de reunión

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 40 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTADUTARIO



Terciario de garajes
Residencial singular.
Institucional privado.
Equipamiento comunitario universitario.
Equipamiento comunitario docente.
Equipamiento comunitario deportivo.
Equipamiento comunitario SIPS.



4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

4.4.1. 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.

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

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 o regulación de carácter sectorial que, en su caso, sea de afección.

4.4.2. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en la presente normativa, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; 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.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios en edificaciones: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2. Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior -manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en la presente normativa, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones:

de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; 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.

3. No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de equipamiento comunitario de que se trate, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

4.4.3. Condiciones de Intervenciones para la Implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de Intervenciones sobre parcelas con calificación de Equipamiento Comunitario 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 normativa del PGOU de Granada.

4.4.4. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

2. En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la normativa del PGOU de Granada en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

(Ref: 09-0002660-002-06465)

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 43 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
DISEÑO: ANTONIO LUIS ESPINER MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

5.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

5.1.1. 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 Parcial. El carácter Integral del Proyecto de Urbanización se refiere al ámbito de actuación, que será como mínimo el del Sector que desarrollamos, aunque incluya sólo una de las infraestructuras.

5.1.2. 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 sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinación del Plan Parcial 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.

5.1.3. 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.

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 44 de 65

S. VALENTIN LUIS ESTEBAN, S.L.P.
BOBET FERNANDO ARCELANO CABRINAND
DISEÑO ARQUITECTO ALICIA ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





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 cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

5.1.4. 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 contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica. Alumbrado público.
- 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 del 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 Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 45 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





5.1.5. Control de calidad. Pruebas y 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 suministradoras a las que afecten.

5.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

5.2.1. Redes de Infraestructuras. Condiciones generales.

1. En la *ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION* del vigente PGOU de Granada se consideran 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 la citada Ordenanza 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 Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

5.2.2. Valores de referencia para el dimensionado de redes y servicios.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas del presente Plan Parcial, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar.

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 46 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





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.

5.2.3. 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.

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, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o 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 y 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 justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. de] eje de los árboles.

Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

16/03/09 - N° 09-0002660

Pág. 47 de 65

2014 ALFONSO LUIS RIVERA, S.A.P.
INGENIERO TÉCNICO ARQUITECTO CAROLINA
INGENIERO TÉCNICO CAROLINA MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





8. En los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan Parcial, 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 de Agua: Fundición Color Negro.
- Saneamiento: PVC fijo - Color Teja.
- Alumbrado Público: PVC corrugado autorresistente 110 mm. Color Rojo.
- Supercable: PVC corrugado autorresistente 110 y 63 mm. Color Amarillo.
- Comunicaciones: PVC corrugado autorresistente 110 mm. Color Azul.
- Energía Eléctrica: PVC corrugado autorresistente 140 mm. y 160 mm. Color Rojo.
- Semáforos: PVC corrugado autorresistente 110 mm. Color Naranja.
- Telefonía: PVC corrugado autorresistente 110 mm. Color Verde.
- Vacío: PVC corrugado autorresistente 110 mm. Color Blanco.
- Gas Natural: PVC liso 160 y 200 mm. Color Amarillo.

10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

5.2.4. 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 acera y dos tubos en los cruces de calzada.

5.2.5. 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, centros 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.

5.2.6. Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

16/03/09 - Nº 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06465)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 48 de 65

2211 ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
00312 FERNANDO ABELLANO CARRANZA
00256 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



**a. Obras que se realizan en vías públicas.**

1. 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.

2. 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 los 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 inferior, 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 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 "DIRECCIÓN 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 seis 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.

5.2.7. Cumplimiento de las Normas Técnicas de Accesibilidad

El proyecto de urbanización del sector justificará el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre las Normas técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

(Ref. 09-0002660-002-00465)
16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 51 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
ORDENADOR: ANTONIO LUIS ESPINOSA, S.A.P.
ORDENADOR: ANTONIO LUIS ESPINOSA, S.A.P.
ORDENADOR: ANTONIO LUIS ESPINOSA, S.A.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





PLAN DE ETAPAS

16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06463)
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 52 de 65

AYUNTAMIENTO DE GRANADA, S.L.P.
DISEÑO Y DIBUJO: ANTONIO ESPINAR NÚÑEZ
DISEÑO Y DIBUJO: ANTONIO ESPINAR NÚÑEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





PLAN DE ETAPAS

1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS

En relación con lo especificado en el Art. 57 del Reglamento de Planeamiento, ha de incluirse como documento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

En función de las características (dimensiones, configuración, estructuración) del presente Plan Parcial y en base a los artículos 45.1.i y 54 del Reglamento de Planeamiento, se establece su ejecución en UNA UNICA ETAPA, en función del tamaño y forma del sector desarrollado.

2. ORDEN DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Debido a que se ha establecido **una única etapa** en la ejecución del presente Plan Parcial, no es necesario el establecimiento del orden de ejecución de las obras, ya que la realización de las mismas se hará de modo unitario. No obstante, en su momento, el proyecto de urbanización podrá establecer fases en la ejecución de las obras. Del mismo modo, las reservas de suelo correspondientes a cada equipamiento se cederán todas ellas el mismo tiempo.

3. PROGRAMACION DE LAS ACTUACIONES

El Plan General de Granada, en la correspondiente ficha de planeamiento del presente Plan parcial, establece una serie de plazos de cara a programar las distintas actuaciones administrativas necesarias para el desarrollo del sector de suelo que nos ocupa. Estos plazos previstos, según lo establecido en el art. 5.3.2 del PGOU de Granada, son los siguientes:

- Presentación del Plan Parcial: 3 meses, desde la aprobación del Avance.
- Presentación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Compensación. 3 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de la ejecución de las obras de urbanización: 18 meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial.
- Terminación de las obras de urbanización: 24 meses desde su inicio.



- Inicio de la tramitación de las viviendas de promoción pública: 24 meses desde la aprobación definitiva de proyecto de urbanización.
- Terminación de las viviendas de promoción pública: 7 años desde la aprobación definitiva de proyecto de urbanización.

Las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización de la única etapa establecida, se ejecutarán en un tiempo máximo de 24 meses, contados desde la aprobación definitiva de dicho Proyecto. La Recepción Provisional se realizará a la finalización de las Obras de Urbanización. La Recepción Definitiva se realizará un año después de dicha finalización de las obras.

Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos, al tratarse de una única etapa, se pondrán todas a disposición de la administración municipal simultáneamente.

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 54 de 65

5114 - ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
003072 FERNANDO ARELLANO CABRINAHOS
002506 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





16/03/09 - N° 09-0002660 (Ref. 09-0002660-002-06466)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 55 de 65

5744 ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
007024 FERNANDO ARELLANO CARMANOS
002549 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. OBJETO DEL ESTUDIO

Cumpliendo las prescripciones del artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial se realiza mediante un Estudio Económico-Financiero.

Tiene por objeto realizar una valoración de la totalidad de las obras de urbanización e implantación de los servicios para el acondicionamiento urbano del sector. Esta valoración se realiza en base a unas hipótesis realistas apoyadas en un estado de mediciones calculadas sobre las soluciones que se han previsto para la urbanización de los terrenos que conforman el sector.

2. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Tal y como se señala en el artículo 63.3 del Reglamento del Planeamiento, se diferenciarán los costes a realizar por el propietario, de los que realizará la administración.

En lo que se refiere a las obras, tanto las correspondientes a los particulares como a la Administración, estas se ceñirán a las que se han señalado en el Plan de Etapas, y que serán totalmente definidas y concretadas en el "Proyecto de Urbanización" que desarrollará dichas etapas.

En cuanto a la financiación de las mismas, correrá de cuenta de los particulares y de la Administración, cada uno en su proporción correspondiente, para lo cual ambos cuentan con recursos suficientes, como se comentó en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa. En el caso de que la Administración decida no costear las obras que le corresponden, estas podrán ser costeadas por los particulares a cambio de terrenos urbanizados correspondientes a la Administración en el mismo Plan Parcial.

3. EVALUACIÓN DEL COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La totalidad de los costes de las distintas unidades de obra se han realizado estimativamente con referencia al nivel actual de precios y a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Granada.

Siendo el polígono de actuación del Plan Parcial una zona de nuevo desarrollo

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 56 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



urbano, el coste de la totalidad de las obras de urbanización se evalúa económicamente en los siguientes capítulos:

RESUMEN

Etapas Unicas

Urbanización del Sector E-1

CAPITULO I.	Acondicionamiento del terreno	195.545 €
CAPITULO II.	Saneamiento	186.855 €
CAPITULO III.	Abastecimiento	167.273 €
CAPITULO IV.	Alta Tensión - C. Transformación	166.576 €
CAPITULO V.	Red de Baja Tensión	57.939 €
CAPITULO VI.	Alumbrado Público	86.909 €
CAPITULO VII.	Inst. Telecomunicaciones	43.455 €
CAPITULO VIII.	Pavimentación	264.046 €
CAPITULO IX.	Instalación de Gas	8.691 €
CAPITULO X.	Urbaniz. y Ajardinamiento Esp. Libres ..	121.727 €
CAPITULO XI.	Actuaciones POTAG	12.560 €
CAPITULO XII.	Soterramiento línea Alta Tensión	136.909 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION		1.448.485 €

De estos costes de urbanización corresponden a los propietarios del suelo y a la administración municipal los siguientes porcentajes:

	Prop. Suelo	Adm. Municipal	Total
Urb. Sector E-1	1.448.485 €	0 €	1.448.485 €
Total	1.448.485 €	0 €	1.448.485 €

Los anteriores costes, aplicados a diferentes parámetros de la ordenación del Plan Parcial, arrojan los siguientes módulos:

- En relación a la superficie bruta del sector:



$$1.448.485 / 76.948 = 18,82 \text{ €/m}^2$$

- En relación al aprovechamiento lucrativo del sector:

$$1.448.485 / 31.052 = 46,65 \text{ €/m}^2$$

- En relación a la superficie de viario del sector:

$$1.448.485 / 18.244 = 79,39 \text{ €/m}^2$$





4. FINANCIACIÓN

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corre a cargo de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial, teniendo en cuenta a la administración actuante en la forma antes especificada.

La iniciativa en la gestión del Sector PP-E1 corre a cargo de la totalidad de los propietarios de los terrenos, que disponen de medios y recursos propios para hacer frente a la inversión prevista.

La ejecución de las obras que el Ayuntamiento prevea con este Plan Parcial en vías o infraestructuras pertenecientes a otros Organismos o Entidades serán ejecutados por aquellos, a través de los cauces que el Ayuntamiento disponga para ello. Aquellos que correspondan a los propietarios quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por los mismos.

En particular, en lo referente a las infraestructuras y servicios de Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Electricidad, Telecomunicaciones y Gas, las distintas compañías suministradoras deberán ejecutar la parte que les corresponda, según se establezca en las distintas legislaciones o normativas.

Granada, febrero de 2009

El arquitecto:

Fdo. Antonio Luis Espinar Moreno

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 59 de 65

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

27 MAR 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR E-1
DEL P.G.O.U. DE GRANADA

JUNTA DE COMPENSACION

PROMOTOR

ESTUDIO DE TRATAMIENTO
PAISAJISTICO

FECHA FEB-09

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO

Plaza de San Lazaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada

**ESTUDIO DE TRATAMIENTO PAISAJISTICO
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR E-1
DE LA REVISION DEL P.G.O.U. DE GRANADA**

Granada, Febrero de 2009



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

3714 ANTONIO LUIS ESPINAR, S.A.
C/01072 FERNANDO ABELLANO CARRASCO
302205 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

Pág. 61 de 65

16/03/09 - Nº 09-0002660

El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO
(Ref. 09-0002660-002-08465)



MEMORIA





1. INTRODUCCION

El presente estudio de tratamiento paisajístico de la topografía del Plan Parcial de Ordenación del sector E-1 viene a completar la documentación exigida para el desarrollo de este sector en las fichas de planeamiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

2. OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto de este estudio es el análisis formal de la implantación en el territorio de la ordenación definida en el Plan Parcial y su incidencia en el entorno, tanto en lo que respecta al suelo urbano colindante como al borde exterior del sector, en contacto con el suelo no urbanizable.

3. JUSTIFICACION DE LA IMPLANTACION DEL PLAN PARCIAL

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación del Plan Parcial PP-E1 presentan una configuración topográfica con fuertes pendientes orientadas al oeste. Los terrenos se elevan desde la cota 812 hasta la 855, quedando, por tanto, en situación considerablemente elevada respecto a la ciudad y con estupendas vistas sobre ella. En la zona más cercana a la barriada de Haza Grande presentan una mayor planeidad, con cierta discontinuidad respecto a topografía de la zona más cercana del barrio.

El Plan Parcial desarrolla una ordenación con uso global residencial de baja densidad, con un gran porcentaje de vivienda unifamiliar, en el que se obliga a edificar un elevado porcentaje de viviendas de protección pública y de uso terciario. El PGOU también determina una serie de extensas superficies, muy por encima de lo establecido en la legislación urbanística, para reservas de terrenos necesarios para parques y jardines, así como para zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y/o demás servicios de interés público y social.

Se trabaja, por tanto, sobre una alternativa de ordenación de los terrenos que intenta que el sector se desarrolle como borde de ciudad e interrelacione las distintas estructuras existentes en su perímetro, de forma que el trazado definitivo de la ordenación de la zona transmita una coherencia que la sucesión de las distintas intervenciones anteriores no ha seguido.

La estructura de la ordenación de nuestro sector se establece en función de las dos zonas del mismo, que se relacionan a través del vial de acceso al sector desde la

16/03/09 - N° 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 63 de 65

SR. ANTONIO LUIS ESPINOSA, S.L.P.
BOJIN, FERNANDO AMELIASO CAMERAROS
DISEÑO ANTONIO LUIS ESPINOSA, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





carretera de Murcia, que hace de charnela.

La zona colindante con la carretera se ordena en varias parcelas en las que se ubicará la totalidad del aprovechamiento residencial libre. Este conjunto se ordenará interiormente con la pretensión de que en el futuro sea un recinto unitario. En el perímetro de la carretera de Murcia se ubicarán las viviendas unifamiliares, con acceso rodado desde el vial de entrada al sector desde la carretera y acceso peatonal desde la urbanización interior. Estas viviendas tienen una altura de dos plantas escalonada según la pendiente, y se retranquean respecto de la carretera, de forma que la percepción espacial desde la misma resulte mínimamente alterada. En el resto de la parcela se ubicarán una serie de edificaciones plurifamiliares que se escalonarán aprovechando la pendiente, de forma que su volumetría se materialice mínimamente al exterior. La altura que se perciba desde la parte superior de las edificaciones plurifamiliares no será superior a dos plantas. Se hará un especial esfuerzo en el tratamiento de la vegetación en los espacios libres entre los edificios, de forma que estos queden perfectamente integrados en la ladera, en la que los preceden por abajo las distintas edificaciones de campus universitario de la cartuja. En la parte superior de estos edificios, entre ellos y el suelo no urbanizable, se deja una franja de 25 metros libre de edificación, en la que se define un espacio libre privado que se dotará vegetalmente y servirá de colchón natural integrador con el exterior del sector.

En la zona interior del sector, más cercana a la barriada de Haza Grande, los equipamientos ocupan los suelos perimetrales, ordenándose el interior de forma fragmentada para albergar los usos terciario y residencial de protección pública. Para el uso de VPP se propone la tipología de vivienda unifamiliar, que se integra perfectamente entre las edificaciones del entorno, con una altura máxima de tres plantas, que es igual o inferior a la de las edificaciones que las rodean.

Los espacios libres, siguiendo las determinaciones del Plan General, se estructuran fundamentalmente a lo largo del borde norte-noreste, en una zona de elevada pendiente colindante con el suelo no urbanizable, por lo que la ordenación de los mismos será escalonada a modo de paseo ascendente dotado de abundante vegetación. Las zonas de elevada pendiente recibirán una ordenación específica que potencie la singularidad del lugar y compensarán esta característica con un importante aumento de la superficie destinada a este uso respecto de la exigida en el PGOU.

El equipamiento deportivo se sitúa en una gran parcela de topografía casi llana situada junto al espacio libre, y con acceso directo desde viario principal.

En cuanto a los Centros Docentes, se concentran en el extremo suroeste del ámbito, en el lugar marcado en la cartografía del P.G.O.U., colindante con el Centro

16/03/09 - Nº 09-0002660
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 64 de 65

SEÑAL AUTOMÁTICA DE VISADO
COLEGIO FERNANDO ARELLANO CARRANZO
INGENIERO ANTONIO LUIS ESPINOSA MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





Infantil San Francisco Javier, existente junto a nuestros terrenos.

El resto de la ordenación gira en torno a los elementos anteriormente citados, desarrollándose en manzanas edificables de gran superficie y baja densidad, con objeto de dar lugar a edificaciones extensivas con grandes espacios libres en el interior de las parcelas propias.

Las secciones y características de los distintos viales obedecerán, en lo posible, a las de los sectores colindantes, con objeto de transmitir al resto de la ciudad la coherencia pretendida en cuanto al desarrollo de la zona oeste. El trazado viario del sector se adapta a la topografía del terreno, con objeto de evitar excesivos movimientos de tierras que impacten negativamente en la zona. En todo caso, se ha tenido en cuenta el Decreto 72/92 de Accesibilidad, definiendo un itinerario practicable que acceda a todas las parcelas del Plan Parcial.

La incidencia y recomendaciones del POTAUG en nuestro sector quedan, igualmente, recogidas. Este documento afecta a Plan Parcial al recoger el pequeño barranco existente en su borde noreste dentro de los denominados "*cauces con necesidad de restauración de la capacidad de drenaje superficial*", identificado más concretamente como GD-13, y sometido a las actuaciones de "Obras para la laminación del caudal" y "Densificación del dosel vegetal en la totalidad de la subcuenca".

Ambas actuaciones quedan dentro de las determinaciones del Plan Parcial, ya que el referido cauce se mantiene como suelo público y se encauza como solución exigida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Los márgenes del cauce se adecuarán con vegetación en toda su longitud, determinación que se recogerá en el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las determinaciones derivadas de la afección al itinerario D-II del sistema de espacios libres del POTAUG, se puede observar que cumplimentando la densificación del dosel vegetal del cauce GD-13 recogida anteriormente, quedan realizadas las actuaciones indicadas para este, teniendo en cuenta que dicho cauce se encuentra adosado en todo su recorrido por nuestro ámbito a un itinerario peatonal vinculado a un vial del Plan Parcial.

Granada, febrero de 2009

El arquitecto:

Fdo. Antonio Luis Espinar Moreno

16/03/09 - N° 09-0002660
El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 65 de 65

ESPAÑA ANTONIO LUIS ESPINAR, S.L.P.
C/JOSE FERNANDEZ ABELLANO CARINANHO
BOZAS ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

