Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA
ORDENANZAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se corresponde con el informe adherido al dorso de la solicitud de memoria

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

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

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

PROMOTOR : GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.

ENERO 2.004 - N.EXP. 490/01

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

INDICE.

1.- Adecuación de las determinaciones del Plan General . Justificación de la procedencia. Relación con la ordenación propuesta. Iniciativa de la redacción del Plan Especial.

2.- Adecuación al desarrollo del programa de actuación del Plan General.

3.- Información Urbanística.

3.1. Características naturales del territorio.
3.1.1.Geológicas y Geotécnicas y Estatigráficas
3.1.2. Relieves y Orografía.
3.2. Usos, edificaciones, infraestructuras, tráfico, y otros elementos de interés existentes.
3.2.1. Usos existentes edificaciones.
3.2.2. Infraestructuras existentes.
3.2.3. Tráfico. red viaria existente.
3.2.4. Otros elementos de interés existentes.
3.3. Propiedades afectadas por el sector.
3.4. Condiciones impuestas por el planeamiento general vigente.
3.4.1. Usos e intensidades.
3.4.2. Ordenación física.
3.4.3. Elementos adyacentes al ámbito de ordenación.
3.5. Conclusiones de la información urbanística.

4.- Examen y análisis ponderado de las diversas alternativas.

4.1. Estudio de las diversas propuestas de usos, intensidades, ordenación física y ubicación de equipamientos y espacios libres.
4.2. Descripción de la solución elegida.
4.3. Sistemas Generales Adscritos

5.- Anexo 1. Cálculos.

5.1. Cuadro de superficies de suelo.
5.1.1. Total del Sector de Planeamiento y Zonas que lo componen.
5.2. Modificaciones con respecto al Plan General.
5.3. Cesiones de suelo y edificabilidad.
5.4. Cálculo de las infraestructuras básicas
5.4.1. Abastecimiento agua potable.
5.4.2. Saneamiento.
5.4.3. Suministro de energía eléctrica.
5.4.4. Alumbrado Público.
5.4.5. Telecomunicaciones

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en fecha 26 NOV. 2004
AYUNTAMIENTO ALCALDIA SECRETARIA GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

5.4.6. Viales y pavimentación
5.4.7 Infraestructuras de Gas.

6.- Anexo 2. Otras determinaciones.

6.1. Justificación de la necesidad de conveniencia.
6.2. Relación de propietarios afectados.
6.3. Modo de ejecución de las obras de Urbanización. Sistemas de Actuación.

7.- Anexo 3. Decretos a cumplir sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

8.- Anexo 4. Información fotográfica.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA. RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA. INICIATIVA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada aprobado definitivamente en Enero de 2001, incluye, dentro de sus diferentes distribuciones de Clasificación de Suelo dentro del municipio entre otros, el de "Suelo Urbano en proceso de reforma", que normalmente, queda definido por áreas de planeamiento o Unidades de Ejecución.

Trata la presente documentación del desarrollo, mediante la figura del Plan Especial de Reforma Interior de la U.E. 4.06 en el P.G.O.U. aprobado definitivamente, ubicado en la denominada Carretera de la Sierra, en su media ladera con orientación Sur, recogiendo los terrenos resultantes entre los Planes Parciales P-43-1 y P-43-2 del PGOU 1985, y ocupando una importante parte de la denominada "Piscina Granada", antigua instalación de recreo colindante con la Carretera de la Sierra. Dicho Plan Especial forma parte del desarrollo previsto por el planeamiento para el crecimiento de la ciudad en el segundo cuatrienio de su vigencia. Siendo lógico, igualmente, que el área que aquí se estudie se desarrolle en los primeros compases del Plan General, de tal forma que se trata de los inicios del desarrollo de P.G.O.U. de una zona materialmente incrustada dentro del tejido del suelo urbano consolidado de Granada de tal manera que se ve la clara necesidad de extenderse por la citadas zonas. Nos referimos, sobre todo, al desarrollo de importantes áreas de viviendas (Plan Parcial P-2 y borde de Carretera de la Sierra), que en el nuevo Plan del 2001, van a ser las nuevas zonas de desarrollo de tipología de baja densidad unifamiliar.

De la misma forma, y como más adelante se comprueba, la propuesta pretenderá respetar al máximo las intenciones de unos volúmenes y diseño general, que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada propone, adaptándose a la nueva propuesta del Nuevo PGOU recientemente aprobado definitivamente, incluido con la denominación U.E.4.06, en donde se propone como Suelo de carácter Residencial, y con un Aprovechamiento Tipo de 0,650.

La redacción del presente Plan Especial, es iniciativa de un propietario del Sector, en este caso, la Sociedad Inmobiliaria GRALUSA S.L., con domicilio social en c/ Pedro Antonio de Alarcón nº 37 y CIF B-18.456.640, representada por Vicente de Luna Cambil, con D.N.I. nº .985-G y mismo domicilio.

Se trata, por tanto, de único propietario, que pone en marcha el Plan Especial, coincidente con una propiedad de la finca " Piscina Granada". El resto de propietarios, se considera se unirán al sistema de gestión correspondiente

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

Al hilo de los anteriores párrafos, y para aclarar más la cuestión del mantenimiento del espíritu del Plan General y de su forma, pasamos a analizar las determinaciones desarrolladas por el Nuevo P.G.O.U. de Granada con respecto a la Unidad de Ejecución U.E 4.06.

Aprobado por el Excmo. Ayunt
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Como ya se ha adelantado, éste Plan Especial pretende resolver un vacío existente entre los Planes Parciales P-43-1 y P-43-2, aprobados definitivamente y que no incluían ésta zona por considerarla relativamente consolidada. Siendo así, existe una importante parte de edificación habitada y en uso, que inevitablemente han de respetarse en su mayoría.

Por otro lado, en cuanto a superficies, el Plan General calcula 19.711 m2 de superficie de suelo contabilizable con aprovechamiento. Además de 1.600 m2 de suelo sin aprovechamiento. En medición realizada para el Plan Especial, contabilizamos una superficie de 19.388,16 m2 (18.374,99 m2 + 1.013,17 m2 de caminos y acequias), que supone sobre la anterior una disminución de 322,84m2 lo que representa un 1,64 % del total.

Esta diferencia debemos achacársela al suelo sin aprovechamiento, que en realidad suma 586,83 m2 menos, respecto del ajuste de delimitación del Sector, basado en los datos de los dos Planes Parciales colindantes.

La zona en que el sector queda ubicado se les asigna el uso predominante Residencial Unifamiliar Aislada. No se plantea ningún otro uso que no sea el citado, ó el de Espacios Libres.

Analicemos, por tanto, las diferentes situaciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución, según determina el PGOU 2.001 de Granada:

Total Superficie Unidad Ejecución: 19.711 m2
Suelo sin aprovechamiento: 1.600 m2
Aprovechamiento Tipo: 0,650
Area de reparto: X (Genil)
Sup.Suelo Equipamiento : 0,00 m2
Cesión de Espacios Libres: 2.543 m2
Viario de Nueva creación: 1.916,00 m2
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.

Cesión al Ayuntamiento: 10%, del aprovechamiento lucrativo de derecho y el suelo para materializar dicho aprovechamiento.

Coeficiente de Uso: 1,40 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda Unifamiliar Aislada.

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

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

En este orden de cosas, hemos de destacar el mantenimiento del área verde de espacios libres, planteada en el P.G.O.U., tal y como se indica más adelante.
Conviene, por otro lado, aclarar el cambio de la figura de planeamiento, que pasa a ser Plan Especial, debido al cambio dentro del uso Residencial Unifamiliar, como más adelante se explica.

3.- INFORMACION URBANISTICA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 58-2-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, dentro de la presente memoria justificativa ha de incluirse una información que analice los diversos aspectos, principalmente los físicos, que, en definitiva sirva para una mejor visión a la hora de diseñar un sector de la ciudad. Dicha información se desarrolla a continuación en sus diferentes niveles.

3.1.- Características Naturales del Territorio.

3.1.1.- Geológicas y Geotécnicas.

3.1.1.1.Antecedentes.

El contenido y las conclusiones del estudio se recogen en el presente informe que se incluye en la memoria del Plan que se lleva a cabo en este sector.

3.1.1.2.Objetivos.

Los objetivos del presente estudio se centran en la identificación de las litologías, relaciones estructurales, geomorfología, y características geotécnicas de los materiales que afloran en la zona, con la finalidad de determinar el comportamiento y riesgos del terreno afectado por el desarrollo del Plan Especial.

3.1.2.Geología

La zona de estudio se localiza dentro de la Depresión de Granada (Cuenca Neógena de las Cordilleras Béticas), en el lado oriental de la ladera del Río Genil con afloramientos de los materiales mas antiguos que rellenan la cuenca.

3.1.2.1. Litoestratigrafía.

Las litologías que se identifican, corresponden al relleno continental cuaternario, conocido como Formación Alhambra. Los materiales que caracterizan esta formación son conglomerados, con mayor o menor tamaño de grano, organización, cementación e intercalación de arenas o arcillas, dependiendo de la situación dentro del esquema de depósitos de abanico aluvial en que se formó.

En el Sector dado se observa:

- Conglomerados con cantos metamórficos (cuarcitas y esquistos) de 5-10 cm. y algunos bloques de 20 a 30 cm. englobados en matriz arenosa-limosa.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
SECRETARIO GENERAL

- Las secuencias presentan hacia el sector más occidental estratificaciones cruzadas y disposición imbricada o planar de los cantos. Hacia el sector oriental la disposición es más irregular y se da mayor heterometría.

- Existe cementación parcial, de irregular distribución limitándose en la mayoría de la zona a una capa superficial de 0,5-1 m. adaptada a la topografía actual.

En el resto del afloramiento sólo se observa un recubrimiento de espesor variable en la parte mas baja de zona.

3.1.2.2. Tectónica.

En la Formación Alhambra, al igual que el resto de los depósitos recientes,(Cuaternarios)se identifican una serie de estructuras y rasgos indicativos de que han sufrido deformaciones posteriores a su depósito.

Estas deformaciones se encuadran con lo que se ha dado en llamar Noetectónica, la cual se iniciará a partir del Mioceno Superior, reactivando fracturas ya existentes y originando otras a favor de las cuales se compartimenta en bloques subsistentes la Depresión.

3.1.3. Geotecnia.

3.1.3.1. Descripción.

Las características goemecánicas y constructivas de la Formación Alhambra a la cual pertenece el afloramiento de la zona de estudio, en líneas generales, (según el Mapa Geotécnico para Ordenación Territorial Urbana de Granada) son las siguientes:

- Características geomecánicas:

Clasificación USCS	SM-GW
Límite líquido	21-30 %
Indice plástico	5-11 %
Humedad natural	9 %
Densidad	1,83
SPT	19-R
SPT (media)	Rechazo
Cohesión	0,65
Angulo rozamiento interno	30º
Indice compresión	0,15
Indice de huecos	0,529

- Características constructivas:

La resistencia de los materiales de esta formación, está considerada en el Mapa Geotécnico para la Ordenación Territorial Urbana de Granada de muy baja a baja.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

SECRETARIO GENERAL
P.D.

Localmente, y en aquellas zonas en las que los materiales están alterados, se pueden producir asientos de pequeña entidad (menores de 2,5 cm.) y limitados en la fase de construcción y hasta que se produce el reagrupamiento del material granular.

Respecto al drenaje, su comportamiento es bueno. Una vez se encuentran los materiales bien drenados, los empujes sobre contenciones serán bajos.

Los taludes naturales y artificiales se presentan estables, salvo cuando existe descalce de algún nivel de conglomerado con cierto grado de fracturación en donde se dan desprendimientos de bloques.

Las pendientes naturales oscilan entre 10 y 30 % normalmente. Para la zona de estudio se presentan pendientes hasta del 40% con taludes estables.

Esta información debe considerarse sólo a modo orientativo, dadas las variaciones litológicas tanto verticales como horizontales que presenta esta formación.

3.1.3.2.Riesgos Geológicos

Los riesgos geológicos a los que se encuentra expuesta la zona son:

- Sísmicos: la Depresión de Granada y sus bordes corresponden sísmicamente al área mas activa dentro de las Cordilleras Béticas y con sismos destructivos de Intensidad mayor a VIII.

Fenómenos asociados a la actividad sísmica son, principalmente, licuefacción, amplificación de sismos y desencadenamiento de movimientos del terreno.

Dadas las litologías (conglomerados) y la profundidad del nivel piezométrico, la susceptibilidad del terreno a la licuefacción disminuye considerablemente respecto a los terrenos de la Vega.

Lo que si existe en aquellas zonas de mayor pendiente, o con recubrimientos de suelo, es el riesgo potencial de que se originen deslizamientos superficiales o desprendimientos, bajo los efectos de un terremoto.

- Movimientos del terreno: En condiciones naturales, el terreno se presenta estable, aguantando taludes de fuerte pendiente.

Para aquellas zonas en las que los niveles de conglomerados se encuentren fracturados o se produzca descalce de los mismos, se pueden producir desprendimientos y existe riesgo potencial de movimientos superficiales ligados a la ocurrencia de fuertes sismos, ya mencionado en el apartado anterior.

Todos los riesgos son subsanables con la ejecución correcta de las obras, ajustando las características constructivas a las características geomecánicas definidas previamente por sondeos y ensayos geotécnicos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL

3.1.4. Recomendaciones

- Es de aconsejar, la realización de campañas con estudios Geotécnicos, en el momento previo al desarrollo de la construcción de la edificación.
- Ajustar las edificaciones a la "Norma Sismoresistente" en vigor.

3.1.5. Topografía y Morfología.

La planimetría incluida en el presente Plan Parcial describe suficientemente los accidentes locales, toda vez que se trata de una pendiente bastante homogénea limitada por dos barrancos y el borde del Sector con una acequia.

Esta ladera entre Vega y barranco recuerda, inevitablemente, otros elementos geográficos próximos que han merecido ser portadores de la Alhambra o del Albayzín, ganando una importancia histórica, humana y paisajística de alcance universal. A todas luces la cuestión aquí es mas modesta, y estas referencias no son sino recordatorio de las propias limitaciones.

3.1.6.- Paisajística.

Los párrafos anteriores no eluden un compromiso paisajístico, presente tantas veces en Granada: Se intenta evitar comparaciones indebidas, que puedan confundir imágenes bien distintas a las citadas.

El área de actuación carece de entidad propia como unidad paisajística, y la tarea consiste, precisamente, en completar de forma responsable la ocupación prevista en el P.G.O.U.

Los problemas de contacto están en buena parte obviados por la delimitación, materializada en dos barrancos en los laterales, uno de ellos de cierta importancia paisajística (Barranco Bermejo) cercando las zonas superior e inferior mediante el sinuoso discurrir de la Acequia del Gadi, por abajo, y el camino de acceso a la plataforma de instalaciones de EMASAGRA, así como las mismas instalaciones.

Como luego se verá, en el Plan Especial se ha tratado de mitigar esta marcada separación, al menos con la zona del Plan P-2, y construcciones adyacentes a la Carretera de la Sierra, mediante una aproximación tipológica y volumétrica de las edificaciones respectivas, entendiendo que es en este punto donde la continuidad urbana requiere atención. Lo dicho se apoya con fotografías y demás documentación gráfica.

3.1.7.- Otras características: Climáticas, hidrográficas, Etc...

La limitada entidad geográfica del territorio que nos ocupa hace innecesaria una profundización microclimática que pudiera arrojar peculiaridades discrepantes con el estudio contenido en el P.G.O.U.

Citamos como particularidad la insolación favorecida por la pendiente al Sur-Oeste y el hecho, bien conocido en el vecino Lancha del Genil, del microclima creado por la fértil Vega que se desarrolla a los pies de esa ladera.

Ambas circunstancias deben ser tenidas en cuenta en el diseño.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL

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

3.2.1.- Usos Existentes. Edificaciones.

Como ya se ha adelantado, una buena parte de los terrenos, están dedicados a una sola finca, las Instalaciones de la "Piscina Granada", en donde hasta hace poco existía el vaso de la piscina principal e infantil, edificio de vestuarios, gradas, etc. que ya han sido demolidos Además, en la zona alta, (por encima de la acequia del Cadí), salvo en una gran propiedad central, que se encuentra vacía, se desarrollan 12 edificios residenciales, y algunas naves y almacenes, la mayoría de ellos en uso y habitadas.

Un canal de riego, denominado Acequia del Cadí, atraviesa el Sector en el nivel 730 aproximadamente, al igual que un camino, ya existente y hormigonado en parte, que distribuye a las diferentes propiedades que se encuentran en la parte superior, conectados con la Carretera de la Sierra, por la denominada "Calle Genil".

3.2.2.- Infraestructuras Existentes.

Hemos de distinguir cuatro puntos importantes en cuanto a Infraestructura, vitales para transformar el suelo en urbano:
A.- Abastecimiento de Agua. B.- Saneamiento. C.- Energía Eléctrica. D.- Telefonía.

A.- Abastecimiento de Agua.
Consultado los Servicios Técnicos de Empresa Municipal EMASAGRA, existe la posibilidad de abastecer mediante la conducción que en planos se especifica, a lo largo de la Carretera de la Sierra.

B.- Saneamiento.
Consultada de la misma forma, la Empresa Municipal EMASAGRA, en lo que a Saneamiento y Alcantarillado se refiere existe canalización de suficiente capacidad en la Carretera de la Sierra.

C.- Energía Eléctrica.
Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, suministradora de esta zona, existen suficientes puntos para conectar. En el solar existe una línea aérea que pasará a ser subterránea, manteniendo la servidumbre hasta los límites de la parcela donde continuarán en servicio público. El centro de transformación más cercano se encuentra unos 110 metros de la calle de acceso, y se conectará a través de los nuevos estudios de Detalle que se tramitan paralelamente al presente Plan Especial.

D.- Telefonía.
Consultada la Compañía Telefónica Nacional, nos encontramos con puntos de conexión para abastecer el nuevo plan, en la Carretera de la Sierra.

3.2.3.- Tráfico. Red Viaria Existente.

El presente Plan Especial hace un esquema de red viaria, que es exclusivamente de carácter interior, y que no afecta a las importantes vías del entorno, salvo en sus salidas o entradas.
Incluso éstas, las conexiones con la Carretera de la Sierra, se encuentran ya planteadas en el PGOU como una entrada. Es de destacar especialmente la ejecución de éste Vial en nuestro Plan Especial,

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL P.D.

ya que se conecta con el trazado del Plan Parcial P-43-2, y que a través de dicho Plan Parcial se une toda la estructura de red viaria de los planes P-43-1 y P-43-2.

3.2.4.- Otros Elementos de Interés Existentes.

Tal y como se ha comentado, el hecho de la existencia de edificaciones residenciales en uso, que en su mayoría se respetan, es el único punto de interés, en cuanto a elementos llamativos existentes en el Sector.

3.3.- Propiedades afectadas por el Sector

La Unidad de Ejecución UE-4.06, se compone de las siguientes fincas:

1.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L 12,02 m2
2.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L. 212,68m2
3.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L 1.069,24 m2
4.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L 1.372,78 m2
5.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L. 1.927,29 m2
6.- RESVI S.L 5.582,95 m2
7.- NICOLAS AVIVAR LOPEZ. 105,00 m2
8.- Pedro Mesa Herrera 304,91 m2
9.- José Cobos Lezama 227,17 m2
10.- José Cobos Lezama 410,80 m2
11.- Angeles Villanueva 770,54 m2
12.- Francisco Suárez Guerrero 290,95 m2
13.- Francisco Suárez Guerrero 208,84 m2
14.- José Cobos Lezama 309,49 m2
15.- José Morales Arroyo 79,19 m2
16.- Pedro Mesa Herrera 398,51 m2
17.- Camino 159,94 m2
18.- Acequia El Cadi 195,62 m2
19.- Jesús Lemos Perea 1.325,49 m2
20.- Juan García 351,48 m2
21.- Camino 657,61 m2
22.- José Lemos Perea 715,00 m2
23.- Angeles Lemos Perea 1.274,92 m2
24.- Antonio Lemos Perea 651,32 m2
25.- Azahares de Sierra Nevada S.L 756,99 m2
26.- Emiliano Rodríguez Carrillo 17,46 m2

TOTAL SUPERFICIE DE PARCELAS 19.455,20 m2

3.4.- Condiciones impuestas por el planeamiento general vigente.

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

3.4.1.- Usos e Intensidades.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada, define los usos principales de la zona del Plan Especial de la U.E 4.06, como Residencila Unifamiliar Aislada.

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

Aprovechamiento Tipo: 0,650
Cesión sobre Aprovechamiento: 10%.
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación: 90%

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

Coeficiente de Uso: 1,40 (para cambio a U.As (Aprovechamiento).
Vivienda Unifamiliar Aislada.

3.4.2.- Ordenación Física.

Tal y como definen los planos de Ordenación Física del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se trata en la zona de mantener un sencillo esquema, en donde se estructuran, en éste caso, dos macro-manzanas (que incluyen UNIDADES BASICAS), con una nueva de red viaria, de dos calles de 10 y 8 mts. de ancho respectivamente, quedando aquellas de forma irregular.

En el PGOU, prácticamente se sitúan los espacios libres que luego puedan contener las cesiones correspondientes, en el borde de contacto con el Plan Parcial P-43-2 en la zona alta de la Unidad de Ejecución.

En cuanto a alturas de edificación se refiere, se fijarán posteriormente dependiendo del uso que sea adjudicado en cada espacio y no quedan definidas en el PGOU.

3.4.3..-Elementos Adyacentes al Ámbito de Ordenación.

Como ya se ha adelantado, tendrá especial importancia los contactos laterales con los Planes Parciales en tramitación y/o ejecución P-43-1 y P-43-2. Igualmente, los Estudios de Detalle que se desarrollan en el resto de la finca de "Piscina Granada", y colindantes.

Será en general, de especial interés todos los laterales que lindan con usos diferentes de los especificados en el Plan Especial, procurando que todos se acoplen en la mejor armonía posible.

3.5.- Conclusiones de la Información Urbanística.

Dice la Ley sobre el Régimen del Suelo , en el artículo 57 del Reglamento del Planeamiento entre la documentación que ha de incluirse en los planes Especiales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Más adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2-b, se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de

considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanística del territorio y al menos los referidos a:

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

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

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

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

*Como se puede comprobar en la documentación de planos del Presente Plan Especial, no se ha considerado necesario incluir más información sobre planimetría, hipsométrica y clinométrica.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

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

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

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

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

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

Dicho esto, pasamos a analizar concretamente las posibilidades de ordenación del ámbito de planeamiento.

En el documento "P.G.O.U. de 1997", Aprobado inicialmente el 14 de Febrero de 1997, y posterior de 30 de Julio de 1998 se aclaraban las diversas posibilidades de ordenación que el sector parecía tener. Allí se fijaron las bases que posteriormente, y de acuerdo con los errores detectados, se reforman en el nuevo documento.

Por último, el Plan General de Ordenación Urbana de Granada con Aprobación Definitiva en Enero de 2001, en general, mantiene el diseño, si bien se reorganizan los diferentes usos y se otorgan unas edificabilidades que son las que hoy utilizamos en nuestra propuesta.

La liberación de suficiente espacio neto residencial para ubicar la edificabilidad que se pretende, con éste uso, tanto de Vivienda Unifamiliar de nueva constitución, como el mantenimiento de las edificaciones residenciales existentes.

4.2.- Descripción de la Solución Elegida.

Como ya se ha adelantado, la solución elegida es el resultado de la transcripción de la propuesta del Nuevo PGOU presentado, con algunas variaciones que concretaban la definición final del Plan Especial, respetando la propuesta de este nuevo PGOU aprobado en Enero de 2001.

La base de la ordenación propuesta, así como la del Plan General, coincidente, es la continuación de la trama ya ubicada en el PGOU actualmente aprobado, a base de una importante

calle de unión entre la actual Carretera de la Sierra, con los Planes Parciales programados en la zona, P-43-1 y P-43-2.

Dado que existen dos claras áreas con distinta problemática, la de las viviendas edificadas y la de los posibles solares para nueva edificación, y que divide claramente el Sector estudiado, en dos zonas específicamente diferenciadas, y resultando que una de ellas, la colindante con la Carretera de la Sierra (Piscina Granada), más la parcela 6, que ocupa un vasto espacio, es propiedad de dos Sociedades Inmobiliarias, se plantea, en aras de una mejor gestión, la subdivisión en dos Unidades de Ejecución, UE-4.06 (A) y UE-4.06 (B), divididas según aparece en los planos correspondientes, y una tercera Unidad de ejecución, en la que queda definido el vial de nueva apertura, que será el que conecte los dos planes parciales como antes se ha explicado. Estas Unidades cuentan con las siguientes superficies:

- UE-4.06 (A) 10.248,99 m2
- UE-4.06 (B),..... 8.628,73 m2 (incluido 719,90 m2 de caminos y Acequia)
- UE-4.06 (C).....510,44 m2 (incluido 293,27 m2 de caminos)

Una vez planteada la separación de éstas Unidades de Ejecución a nivel de Gestión (el Plan Especial se redacta al completo) comprobamos que la UE-4.06 (B) se encuentra prácticamente consolidada. Así, el enfoque definitivo que se le va a dar a ésta U.E. 4.06 será el de desarrollar la capacidad edificatoria de las dos grandes parcelas que la componen (parcelas 1,3,4 y 5 del Grupo Inversor Gralusa, S.L.) y la parcela 6 de la Sociedad RESVI, S.L. Estas dos parcelas, que componen la Unidad de Ejecución UE-4.06(A), van a asumir la práctica totalidad de las cesiones de viales y de Zonas Verdes, y a su vez, crean las manzanas para la ubicación de sus derechos edificatorios. La unidad UE-4.06 (C) se define para el vial que conecta los dos planes parciales, y en ella se actuará mediante una expropiación.

Los derechos de edificación, al ser necesarios incluirlos en un suelo neto de dimensiones reducidas, implican un gasto excesivo de cesiones, concentrado en las dos parcelas antes nombradas, lo que supone un aumento de edificabilidad neta superior a la admisible en la ordenanza del uso de Vivienda Unifamiliar Aislada en estas parcelas.

Por tanto, se produce un cambio de tipología (dentro del uso de Vivienda Unifamiliar) de tal manera que el tipo que mejor se adapta a la nueva situación es el de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES AGRUPADAS, planteándose dicho uso en las parcelas resultantes que provienen de los dos propietarios ya citados (incluida la parcela de cesión del 10% al Ayuntamiento) que son los que asumen todas las cesiones.

En los espacios libres entre viviendas, así como las cesión de zonas verdes, se propone la plantación de especies arbóreas de gran porte, ue colaboren a minimizar el impacto visual de las edificaciones que se levanten, según queda definido en la documentación gráfica adjunta.

El resto de parcelas, todas ellas con viviendas edificadas actualmente, se plantean con el uso de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, manteniendo así, el espíritu, en una parte importante del Sector, de la tipología que propone el PGOU aprobado.

4.3.- Sistemas Generales Adscritos.

No se plantean Sistemas Generales adscritos a esta Unidad de Ejecución.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL P.D.

5. ANEXO 1. CALCULOS.

5.1.- Cuadro de Superficies de Suelo.

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

Los Totales de Superficie de la Unidad de Ejecución que se plantean, son los siguientes:

TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE UNIDAD DE EJECUCION 4.06..... 19.388,16 m2
TOTAL Sup. con Aprovechamiento.....18.374,99 m2
TOTAL Sup. Sin Aprovechamiento.....1.013,17 m2

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

Como en el citado punto 2 de la Memoria se adelantó, existe una variación con respecto a la superficie calculada por el Nuevo P.G.O.U. de Granada, de lo que a superficie a contabilizar con aprovechamiento se refiere, en este caso, debido probablemente a mediciones en planos a escalas reducidas.

Modificación de Superficie Total:

- PGOU:2001 (Ficha): 19.711 m2 + 1.600 m2 (suelo sin aprovechamiento)
- Medición Plan Especial: 18.374,99m2+1.013,17 m2 (suelo sin aprovechamiento)

Igualmente, como ya se ha explicado en puntos anteriores, se plantea la subdivisión en tres Unidades de Ejecución, con las siguientes superficies:

- UE-4.06(A).....10.248,99 m2
- UE-4.06(B)..... 8.628,63 m2 (incluidos 719,90 m2 de caminos y Acequias)
- UE-4.06 (C)..... 510,44 m2 (incluidos 293,27 m2 de caminos)
- Además se plantea el cambio de tipología a Vivienda Unifamiliar en Asociaciones Agrupadas en la UE-4.06 (A). La Unidad (B) mantendrá la tipología Aislada, y la UE-4.06 (C) es un vial de nueva apertura, que comunicará los dos Planes Parciales, y que se obtendrá mediante expropiación.

Adjuntamos un comparativo de la superficie de suelo, edificabilidades, y aprovechamientos contemplados en la Ficha de Condiciones Urbanísticas del PGOU 2001, de Granada .

- **CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN FICHA DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA. APROBACIÓN DEFINITIVA.**

A continuación se reproduce la ficha con los datos urbanísticos de la Unidad de Ejecución U.E 4.06:

Usos pormenorizados	M2suelo	Edifc	M2Edf	Coef Uso	Aprovech Uas	Nºvdas
Resid.Unifamiliar Aislada	15.252	0,60	9,151	1,40	12.811	61
TOTAL LUCRATIVO	15.252	0,60	9,151	1,40	12.811	61

Espacios Libres	2.543 m2
Viario Existente a Reurbanizar	1.600 m2
Viario de Nueva Creación	1.916 m2
E.L. y Viario de Cesión	6.059 m2

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

APROVECHAMIENTOS (Uas)	Aprov. Uas	ASA 90%	Ayto. 10%
Aprovechamiento Materializable en Area de Reforma	12.811	11.530	1.281
Aprovechamiento de Derecho en Area de Reforma	12.811	11.530	1.281
Exceso ó Defecto de Aprovechamiento	0	0	0

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA PLANTEADAS EN LA PRESENTE UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06-A, U.E. 4.06-B y U.E. 4.06 -C

Superficie Total Neta: 18.374,99 m2 (descontando el suelo sin aprovechamiento)
Aprovechamiento Tipo: 0,650

SUPERFICIES DE SUELO; Y PORCENTAJE DE REPARTO ENTRE UNIDADES.

UE-4.06 (A)	10.248,99 m2
UE-4.06 (B)	8.628,73 m2(7.908,83 m2 sin acequias ni caminos)
UE-4.06 (C)	510,44 m2 (217,17 m2 sin acequias ni caminos)
TOTAL	**19.388,16m2**

Para el reparto de aprovechamiento y superficies de suelo que a continuación se indican, se ha planteado que la Unidad de Ejecución UE-4.06 (A) asuma la superficie completa de Zonas Verdes, sin repercutir en la UE-4.06(B) debido a la problemática que supondría dicho reparto de cesiones entre todas las propiedades ya edificadas; igualmente, la ubicación de la Cesión Municipal del 10% del Aprovechamiento 853,13 m2, suma de la Cesión de UE-4.06(A), 477,38m2 y de la UE-4.06 (B) 375,75m2, se sitúa en la UE-4.06(A), intentando descargar a la Unidad consolidada (B) de esta cesión. Por tanto, las propiedades de las parcelas de la UE-4.06(B), contarán con su derecho de edificación al 90% del asignado, al ceder el obligatorio 10% ubicándolo en la Unidad (A).

Las Unidades de Ejecución, en superficie de suelo neta (sin caminos ni acequias) y % de reparto resultan:

UE-4.06(A).....10.248,99m2= 52,86%
UE-4.06(B)..... 8.628,73m2= 44,50%
UE-4.06 (C)..... 510, 44m2= 2,64 %

En el cálculo de los aprovechamientos correspondientes a las distintas unidades de ejecución, se ha considerado que la totalidad de la propiedad nº6 pertenece a la UE-4.06 (A), aunque 32,97 m^2 de la misma estén dentro de la delimitación de la UE-4.06 (C), al ser esta una superficie muy pequeña en relación con el total de la misma.

Así, el resumen de cálculos de aprovechamiento de las dos Unidades de Ejecución, queda.

UE-4.06(A) Aprovechamiento: 10.281,96m2 x 0,65 = 6.683,27 Uas.
Techo max. Edificable: 6.683,27/1,40(coef.Uso)= 4.773,78m2
Cesión Municipal (10%)= 477,38m2
Techo max, edificable privado: 4.296,40 m2

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
AYUNTAMIENTO DE GRANADA · SECRETARIA GENERAL
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

UE-4.06(B) Aprovechamiento: 8.093,03m2 x 0,65 = 5.260,47Uas
Techo máx edificable: 5.260,47/1,40(Coef. Uso)= 3.757,48m2
Cesión Municipal (10%)= 375,75m2
Techo máx edificable privado: 3.381,73m2

UE-4.06 (C) no tiene aprovechamiento.

CESIONES: Zonas Verdes:
UE-4.06(A) (52,86%)..... 1.350,82 m2
UE-4.06(B) (44,50%).....1.137,18 m2
UE-4.06(C) (2,64%)..... 67,48 m2
* Se agrupan en la UE-4.06 (A), el total de **2.555,48 m2**

VIALES: Calles públicas:
UE-4.06 (A): 1.998,83 m2 (61,83%)
UE-4.06 (B): 723,28 m2 (22,37%)
UE-4.06 (C): 510,44 m2 (15,80%)
TOTAL..... 3.232,55 m2

*Se deduce que la Unidad UE-4.06(A) contribuye con 6,15% más de lo que le corresponde, y así lo asume.

Suelo Neto edificable y edificabilidad neta resultante:

UE-4.06(A): Parcela A= 3.214,24m2 de suelo neto= 0,8626 m2/m2 de coef. edificabilidad
Parcela B= 2.480,44m2 de suelo neto= 0,9581 m2/m2 de coef. edificabilidad

UE-4.06(B): Parcela C= 938,65m2 de suelo neto= 0,4277 m2/m2 de coef. edificabilidad
Parcela D= 2.057,32m2 de suelo neto= 0,4277 m2/m2 de coef. edificabilidad
Parcela E= 1.559,86m2 de suelo neto= 0,4277 m2/m2 de coef. edificabilidad
Parcela F= 3.349,62m2 de suelo neto= 0,4277 m2/m2 de coef. edificabilidad

CÓMPUTO DEL Nº DE VIVIENDAS DE LA UE- 4.06

Como ya hemos visto anteriormente, en la Unidad de Ejecución U.E. 4.06, existen dos áreas con distinta problemática, al contar una de ellas con viviendas ya edificadas, y quedar la otra para división en solares para nueva edificación. Es por esto por lo que se propone la división de la Unidad en dos Unidades de Ejecución U.E. 4.06 (A) y U.E. 4.06 (B). Igualmente existe un vial de nueva creación que comunicará los dos Planes Parciales y que será la Unidad de Ejecución UE 4.06 (C) en la que se actuará por Expropiación.

La superficie neta de cada una de esas unidades, y el porcentaje con el que cada una de ellas entra en la Unidad de Ejecución es:

U.E. 4.06 (A):	10.248,99 m^2	52,86 %
U.E. 4.06 (B):	8.628,73 m^2	44,50 %
U.E. 4.06 (C):	510,44 m^2	2,64 %

TOTAL U.E. 4.06: 18.374,99 m^2

Entre las diferentes Unidades existe un gran desequilibrio al asumir una de ellas, la U.E. 4.06 (A) (como ya se ha expuesto anteriormente), la práctica totalidad de las cesiones de viales, Zonas Verdes y Cesiones Municipales.

Según las condiciones urbanísticas establecidas en la ficha del PGOU 2.001 de Granada para la Unidad de Ejecución U.E. 4.06, el número máximo de viviendas de la Unidad queda fijado en **61 viviendas**. A continuación se va a efectuar el cálculo y comprobación del número máximo de viviendas que se puede edificar en cada una de las Unidades en que esta queda dividida. Dado que la UE 4.06 (C) se define para el vial de nueva apertura no se le asigna ninguna vivienda.

Para realizar el cálculo del número máximo de viviendas que se puede edificar en cada una de las dos Unidades que componen la UE 4.06, y con el fin de compensar el desequilibrio existente entre ambas, nos basamos en un supuesto de participación de todas las parcelas de la U.E. 4.06 (B) en el reparto de cesiones, proporcionalmente a la superficie que cada una de ellas tiene.

La superficie total de cesión de la U.E. 4.06 es:

- VIALES DE NUEVA CREACIÓN: 3.232,55 m^2.
- ZONAS VERDES: 2.555,48 m^2.
- CESIÓN MUNICIPAL: 853,13 m^2.

TOTAL DE CESIÓN DE LA U.E. 4.06: 6.641,16 m^2.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004

Según los porcentajes con los que intervienen cada una de las Unidades en que está dividida, le corresponde a cada una de ellas:

U.E. 4.06 (A): 52,86 % **3.510,51 m^2**
U.E. 4.06 (B): 44,50 % **2.955,31 m^2**

Pasamos entonces a comprobar, en el supuesto que estamos considerando, como repercuten estas cesiones en las superficies de las parcelas existentes en la U.E. 4.06 (B) para, de este modo, calcular la superficie neta de estas parcelas, y el número máximo de viviendas que le corresponden:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE	SUP. DE CESIÓN	SUPERFICIE NETA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
8.- Pedro Mesa Herrera	304,91 m2	3,53%	104,43 m2	200,48 m2	1 viv.
9.- José Cobos Lezama	227,17 m2	2,63%	77,80 m2	149,37 m2	1 viv.
10.- José Cobos Lezama	410,80 m2	4,76%	140,70 m2	270,10 m2	1 viv.
11.-Ángeles Villanueva	770,54 m2	8,93%	263,91 m2	506,63 m2	2 viv.
12.-Francisco Suárez Guerrero	290,95 m2	3,37%	99,65 m2	191,30 m2	1 viv.
13.- Francisco Suarez Guerrero	208,84 m2	2,42%	71,53 m2	137,31 m2	1 viv.
14.- José Cobos Lezama	309,49 m2	3,59%	106,00 m2	203,49 m2	1 viv.
15.-José Morales Arroyo.	79,19 m2	0,92%	27,12 m2	52,07 m2	inedificable
16.- Pedro Mesa Herrera.	398,51 m2	4,62%	136,49 m2	262,02 m2	1 viv.
17.- Camino.	159,94 m2	1,85%	-	-	inedificable
18.-Acequia el Cadí.	195,62 m2	2,27%	67,00 m2	128,62 m2	1 viv.
19.- Jesús Lemos Perea.	1.261,43 m2	14,62%	432,04 m2	829,39 m2	3 viv.
20.- Juan García	298,42 m2	3,46%	102,21 m2	196,21 m2	1 viv.
21.- Camino	364,34 m2	4,22%	124,79 m2	239,55 m2	1 viv.
22.- José Lemos Perea.	670,23 m2	7,77%	229,55 m2	440,68 m2	1 viv.
23.- Ángeles Lemos Perea	1.274,92 m2	14,78%	436,66 m2	838,26 m2	3 viv.
24.- Antonio Lemos Perea	651,32 m2	7,55%	223,07 m2	428,25 m2	1 viv.
25.- Azahares de Sierra Nevada.	752,11 m2	8,72%	257,60 m2	494,51 m2	2 viv.
TOTAL	**8.628,73 m2**	**1**	**2.955,31 m2**	**5568,24 m2**	**22 viv.**

TOTAL U.E. 4.06 (B): 22 VIVIENDAS

Como ya se ha indicado anteriormente, según la ficha del PGOU 2.001 para la unidad de Ejecución U.E. 4.06, el nº máximo de viviendas permitido en la misma es de 61 viviendas. Dado que las cesiones de la U.E. 4.06 (A) se exceden con mucho de las que le corresponden, al asumirlas completamente, el nº de viviendas será la diferencia del total, 61 viv. y de las adjudicadas a la U.E. 4.06 (B) según el supuesto antes planteado.

Por tanto, y dado que en la U.E. 4.06 (B) se puede llegar a un nº máximo de 22 viviendas, queda para la U.E. 4.06 (A): 39 viviendas, las cuales se van a distribuir del siguiente modo:

U.E. 4.06 (A): Parcela A	Grupo Inversor GRALUSA S.L.:	**15 viviendas**
	Cesión Municipal:	**6 viviendas.**
U.E. 4.06 (A): Parcela B:	RESVI S.L.:	**18 viviendas**
TOTAL U.E. 4.06 (A):		**39 VIVIENDAS**

Nº TOTAL DE VIV. DE LA U.E. 4.06 = 22 viv. de U.E. 4.06(B) + **39 viv.** de U.E. 4.06(A) = **61 viv.**

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 2 - MAY 2004
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
AYUNTAMIENTO GRANADA - SECRETARIA
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

CUADROS DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LA UE-4.06

UE-4.06(A)

RESIDENCIAL UNIF. EN ASOCIACIONES AGRUPADAS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
A1	2225.22 m2	0.8626 m2/m2	1919.47 m2
A2	989.02 m2	0.8626 m2/m2	853.13 m2
PARCIAL	3214.24 m2	0.8626 m2/m2	2772.60 m2
B	2480.44 m2	0.9581 m2/m2	2376.51 m2
TOTALES	5694.68 m2	–	5149.11 m2

RESERVA DE DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
ZV-1 ZONA VERDE/ ESPACIOS LIBRES	2555.48 m2	–	–

VIALES	1998.83 m2

UE-4.06(B)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
C	938.65 m2	0.4277 m2/m2	401.46 m2
D	2057.32 m2	0.4277 m2/m2	879.92 m2
E	1559.86 m2	0.4277 m2/m2	667.15 m2
F	3349.62 m2	0.4277 m2/m2	1432.63 m2
TOTALES	7905.45 m2	0.4277 m2/m2	3381.16 m2

VIALES	723.28 m2

UE-4.06(C)

VIALES	510.44 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES DE LA UE-4.06

USOS	SUPERFICIE SUELO				SUPERFICIE EDIFICABLE			
	UE-4.06(A)	UE-4.06(B)	UE-4.06(C)	TOTAL	UE-4.06(A)	UE-4.06(B)	UE-4.06(C)	TOTAL
RES/UNIF/ASO/AGRUP	5694.68 m2	–	–	5694.68 m2	5149.11 m2	–	–	5149.11 m2
RES/UNIF/AISLADA	–	7905.45 m2	–	7905.45 m2	–	3381.16 m2	–	3381.16 m2
RESIDENCIAL	5694.68 m2	7905.45 m2	–	13600.13 m2	5149.11 m2	3381.16 m2	–	8530.27 m2
Z.V./ESP. LIB.	2555.48 m2	–	–	2555.48 m2	–	–	–	–
VIALES	1998.83 m2	723.28 m2	510.44 m2	3232.55 m2	–	–	–	–
TOTALES	10248.99 m2	8628.73 m2	510.44 m2	19388.16 m2	5149.11 m2	3381.16 m2	–	8530.27 m2

RESIDENCIAL. . . . . DESTINO = PRIVADO. (SALVO 10% DE CESION MUNICIPAL)
ZONAS VERDES . . . . . DESTINO = PUBLICO.
VIALES. . . . . DESTINO = PUBLICO.

*Nota: Se tendrá en cuenta la cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento lucrativo y el suelo para materializar dicho aprovechamiento según el Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril

Esta cesión del 10% se ubica en la parcela "A" de la UE-4.06(A), con 989,02m2 de suelo neto, 0,8626 m2/m2 de coef. de edificabilidad, que supone una superficie edificable total de 853,13 m2.

5.3. Cesiones de Suelo y Edificabilidad.

Para el cálculo de Cesiones de Suelo y de Edificabilidad Obligatorias en este Plan Especial U.E. 4.06, se ha partido de los mínimos establecidos en la ficha del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, 2001.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

5.4.- Cálculo de las infraestructuras básicas

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

5.4.1.- Abastecimiento de agua potable

Para este Sector, definido con uso de Residencial Vivienda Unifamiliar, se prevé un consumo medio de 500 litros por habitante y día (incluidos los caudales de riego y contraincendios). El consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.
El número de Habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100m2 construidos.

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

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

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

5.4.2.- Saneamiento

El vertido habrá de hacerse, como queda dicho y de conformidad con EMASAGRA, a las conexiones que en planos se definen, conectando con la canalización general que transcurre por la Carretera de la Sierra.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,4 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m. por segundo.
- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad será entre 0,6 m. por segundo y 3m por segundo.
- En el calculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Qa= 0,0150 1/hab*seg.

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

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

- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos mas de 40 m.
- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.
- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la Empresa Municipal encargada del servicio.

5.4.3.- Suministro de energía eléctrica

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

- El calculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación)

-Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, Terciario y Equipamientos, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- La distribución en baja tensión se efectuará, preferentemente, a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del Plan General o planes que lo desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre vías públicas.

- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

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

5.4.4.- Alumbrado público

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

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

5.4.5 Telecomunicaciones

Antecedentes

En relación con la dotación de Infraestructura existente en la zona, en materia de los distintos servicios de Telecomunicaciones, en la actualidad existe una red de Telefonía en la Carretera de la Sierra.

Descripción de la instalación.

La instalación proyectada consiste en las canalizaciones necesarias para la implantación posterior de las redes de telefonía, televisión terrestre y satélite (analógica y digital), y

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL

telecomunicaciones por cable, según exigencias de la Normativa Vigente e indicaciones del Exmo Ayuntamiento.

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

5.4.6 Viales y pavimentación

Descripción técnica.

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

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

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

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

5.4.7 Infraestructura de Gas

Si se encuentra conexión cercana ya ejecutada por la correspondiente compañía de gas, se ejecutará según normativa vigente, indicaciones del Exmo Ayuntamiento y compañía suministradora, en caso de acuerdo entre dicha compañía y Promotores del Plan Especial.

6.- ANEXO 2. OTRAS DETERMINACIONES

6.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

Largamente, desde el comienzo de esta memoria, se ha argumentado al respecto. Toda una serie de factores, permanentes y coyunturales, convergen en cuanto a la oportunidad de poner en uso urbano este suelo. Hablábamos del desarrollo de suelo residencial, de la cercanía de suelo urbano, de la oportunidad del desarrollo basado en el nuevo PGOU del Ayuntamiento para no dejar en vacío al desarrollo de la edificación en Granada, etc...

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
SECRETARIO GENERAL
P.D.

6.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Todas las fincas que componen el área de la Unidad de Ejecución UE 4.06, se describen en el siguiente cuadro:

1.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L 12,02 m2
Representante: D. Vicente de Luna Cambil
Domicilio: A/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 37, Granada.
2.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L 212,68 m2
Representante: D. Vicente de Luna Cambil
Domicilio: A/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 37, Granada.
3.- GRUPO INVERSOR GRALUSA.S.L 1.069,24 m2
Representante: D. Vicente de Luna Cambil
Domicilio: A/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 37, Granada.
4.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L. 1.372,78 m2
Representante: D. Vicente de Luna Cambil
Domicilio: C/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 37, Granada.
Representante: D. Vicente de Luna Cambil
Domicilio: C/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 37, Granada.
5.- GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L. 1.955,01 m2
Representante: D. Vicente de Luna Cambil
Domicilio: C/ Pedro Antonio de Alarcón, nº 37, Granada.
6.- Resvi S.L..... 5.582,95 m2
Representante: D. Enrique Gómez Muñoz
Domicilio: C/Recogidas, nº 9, bajo.Granada
7.- Nicolás Avivar López. 105,00 m2
Representante: Dª Ana Avivar López
Domicilio: C/Genil, parcela 17. Granada
8.- Pedro Mesa Herrera304,91 m2
Domicilio: Ctra. Sierra s/n. Granada
9.- José Cobos Lezama.....227,17 m2
Domicilio: Acera de San Ildefonso 28.Granada
10.- José Cobos Lezama 410,80 m2
Domicilio: Acera de San Ildefonso 28.Granada
11.- Ángeles Villanueva.....770,54 m2
12.- Francisco Suárez Guerrero 290,95 m2
Domicilio: Ctra. Sierra s/n. Granada
13.- Francisco Suárez Guerrero 208,84 m2
Domicilio: Ctra. Sierra s/n. Granada
14.- José Cobos Lezama 309,49 m2
Domicilio: Acera de San Ildefonso 28.Granada
15.- José Morales Arroyo.....79,19 m2
16.- Pedro Mesa Herrera 398,51 m2
Domicilio: Ctra de la Sierra s/n. Granada
17.- Camino 159,94 m2
18.- Acequia El Cadi.....197,40 m2
19.- Jesús Lemos Perea 1.339,54 m2
Domicilio: Genil, 14 (Lancha del Genil) Granada
20.- Juan García 421,31 m2

21.- Camino 657,77 m2
22.- José Lemos Perea 685,93 m2
Domicilio: C/Genil, 14. Granada
23.- Angeles Lemos Perea 1.274,92 m2
Domicilio: Ctra de Sierra C/Genil, 12. Granada
24.- Antonio Lemos Perea 651,32 m2
Domicilio: Genil, 12. Granada
25.- Azahares de Sierra Nevada S.L 756,99 m2
Representante: Ramón Haro Jiménez
Domicilio: Carrera del Genil, nº 19 entreplanta A.
26.- Emiliano Rodríguez Carrillo 17,46 m2

TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA 19.455,20 m2

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

6.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Este punto viene referido al art. 64 a) y c) del Reglamento de Planeamiento, y a él nos remitimos.

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización nos remitimos al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargarán por los propietarios y el pago de los mismos se hará por parte de los mismos como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de éstos mismos propietarios, reunidos como Junta de Compensación.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por el promotor, es decir por la Unidad de ejecución EU 4.06 (A), conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización corresponderán al agente de Inversión Privado.

Al inversor privado le corresponde:

Los Costes de Urbanización del Plan Especial, correspondiente al 100% del aprovechamiento y Excesos de Aprovechamiento. (Sin incluir los Sistemas Generales). En este caso no existen excesos.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por los art.129 y 130 de la Ley del Suelo, Ley 7/2.002, se establece el de Compensación, en ambas Unidades de ejecución descritas (A y B).

En la Unidad de ejecución UE 4.06 (C) se establece como sistema de Actuación el de Expropiación para la obtención de la superficie de terreno necesaria para la apertura del vial B.

En el caso de la UE-4.06-A, la iniciativa privada, y sobre todo, una parte importante de la propiedad la ostentan el promotor que han puesto en marcha el Plan Especial, por lo que el desarrollo por Compensación puede ser sencillo, y sin problemática entre propiedades.

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

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
GENERAL

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

La iniciativa en la gestión de la UE 4.06, corre a cargo de los propietarios que lo suscribe, que dispone de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de una Empresa Inmobiliaria con capacidad de gestión y financiación reconocida, tanto a nivel municipal, como urbanístico y financiero.

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

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Presentación del Plan Especial: MAYO 2.003
- Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial
- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación. (Por ser propietario único se entiende innecesario).
- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Especial.
- Presentación de Proyectos de Edificación: 6 meses (máximo) de la aprobación definitiva de la anterior.

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

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

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

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

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

7.- ANEXO 3. DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Habrán de cumplirse, siempre que la topografía del terreno lo permita, los decretos oficiales siguientes, en relación con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios. B.O.E. de 23 de Mayo de 1989. MINISTERIO DE FOMENTO.
- Decreto de Normas Técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Decreto 72-1992, de 5 de Mayo de 1992. B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.
CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

No obstante, dada la topografía y fuertes pendientes del sector a ordenar, en el caso del vial principal, el cual viene fijado ya por el PGOU, debe unir dos puntos con una gran diferencia de cota, al comenzar el mismo en la Carretera de la Sierra, y subir por encima de a acequia del Cadí, con un desarrollo en planta que obliga al empleo de fuertes pendientes en dicho vial, aunque dentro de esta limitación consideramos que desde el punto de vista de la accesibilidad se ha adoptado el trazado más adecuado al terreno, y aunque esto supone que los viales tienen pendientes elevadas, se trata de la solución más idónea para los mismos.

Sin embargo, una vez finalicen las obras de urbanización de los dos Planes Parciales colindantes a esta Unidad de Ejecución, el P-43.1 y el P-43.2, existirán recorridos alternativos que resulten más accesibles por tener menos pendiente.

En el caso del viales en los que la orografía del terreno lo permita, se cumplirá el Decreto, del cual destacamos los siguientes artículos:

- Itinerarios peatonales:
  - Ancho mínimo, 1,20 m.
  - Pendientes según art. 8º y 11º, adaptadas al terreno natural del modo más favorable.
  - Altura máxima de bordillos, 14 cm, rebajada en pasos peatones y esquinas.
- Pavimentos: Textura y color variable en esquinas y pasos, árboles con alcorques con rejillas, y registros en el mismo plano del pavimento.
- Vados: Cumplirán todos los requisitos del artículo 8º: Pendientes del 12% y del 8%, ancho de 1,80 m y desniveles de 2 cm.
- Pasos de peatones: Características iguales a las de los vados.
- Escaleras: Serán de directriz recta con huellas de , al menos, 30 cm, mesetas mínimas de 1,20 m, antideslizantes, pasamanos de seguridad y tramos máximos de 16 peldaños.
- Rampas anchura libre 1,20 m, pavimento antideslizante, pendientes máximas del 12% y 8%, barandillas de seguridad con pasamanos a 70 y 95 cm.
- Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.
- Aparcamientos: Se ajustarán al numero y dimensiones de la normativa
- Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores según indica el artículo 14º. Bancos con altura de 50 cm y ancho y fondo mínimo de 40 cm y 50 cm

Granada, Diciembre de 2.003

Fdo,. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA

ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

ORDENANZAS

ÍNDICE

1.-Definición de conceptos y generalidades.
- 1.1.Referencia al planeamiento general.
- 1.2.Documentación que compone el Plan Especial. Valor de cada documento.
- 1.3.Sistemática de las determinaciones del Plan Especial.
- 1.4.Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.

2.-Normas de actuación.
- 2.1.Gestión urbanística y sistemas de actuación
- 2.2.Intervenciones en la edificación y usos del suelo.
- 2.3.Derechos y deberes de los propietarios.

3.-Régimen urbanístico del suelo.
- 3.1. Parcelaciones
- 3.2. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su Redacción y Contenido mínimo.

4.-Normas de la edificación.
- 4.1. Condiciones de parcela
- 4.2. Condiciones de situación, y forma de los edificios
- 4.3. Condiciones estéticas de la edificación.

5.- Calificaciones.
- 5.1 Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.
- 5.2. Residencial Unifamiliar Aislada.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

1.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19, 23 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, Ley Andaluza Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

1.2. DOCUMENTACIÓN QUE COMPONE EL PLAN ESPECIAL. VALOR DE CADA DOCUMENTO.

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

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

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

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

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

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

El estudio económico-financiero establece:

Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.

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

Primacía en caso de discrepancia: En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
2 6 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

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

Ambito de Aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo de la Unidad de Ejecución UE-4.06, definida en los planos anejos.

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

1.3. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

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

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

A)Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas.

B)Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputadas a una concreta unidad de actuación o a parcelas especificas.

C) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento, en las actuaciones urbanísticas o de edificación, de las reglas de calidad y buena técnica.

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

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

Información y procedimientos administrativos

- Información urbanística:
  - a)Solicitud y cédula urbanística.
  - b)Consulta previa.
  - c)Otras informaciones.
  - d)Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

- Desarrollo del Plan por otros instrumentos de planeamiento:
  a)Clases de suelo previstas en la ordenación.
  b)Desarrollo en el suelo urbano.
  c)Desarrollo en suelo urbanizable.

- Situaciones reales de referencia de que parte la ordenación:
  a)Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.
  b)Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.
  c)Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

2. NORMAS DE ACTUACIÓN.

2.1. GESTIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

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

Para las Unidades de Ejecución UE 4.06 (A) y UE 4.06 (B) se actuará por el Sistema de Compensación. Esta actuación se atendrá, al menos, a las siguientes reglas:

1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Especial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.

2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada en el Término Municipal.

3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Especial, mediante su desarrollo en Proyectos de Urbanización y Edificación.

4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del Sistema de Actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Especial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:

- La sustitución del Sistema de Actuación conforme a las pautas legales.

- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de ordenes de ejecución.

Sistemas de actuación.

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

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

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

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

Para la Unidad de Ejecución UE 4.06 (C) el sistema de Actuación será el de Expropiación, pudiendo la Administración actuante, en este caso el Exmo. Ayuntamiento de Granada, optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en la Ley 7/2.002 o realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Especial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y Art. 38 del RGU).y Procedimiento abreviado Art.162 L.S.

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

2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

El desarrollo del Plan Especial por parte de los particulares ó administraciones se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del Sistema de Compensación elegido, y de expropiación de la UE 4.06 (C).

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

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

En caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Especial, deberá realizarse mediante otros Planes Especiales o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo, especialmente las señaladas en los artículos 14 y 15 de la Ley del Suelo, Ley 7/2.002 y 46,64,65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

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

Asimismo existe plano de Ordenación Propuesta, en el que figuran el desarrollo interior de las Unidades Básicas, indicándose en este plano los modelos de viviendas propuestos, en cuanto a la definición de dimensiones, alturas y ubicación. Este plano es de carácter indicativo y aproximado.

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

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

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

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

TÍTULO SEXTO. REGULACION DE USOS.

CAPÍTULO PRIMERO CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DE SUELO.
Sección 1ª Aplicación. Definiciones.
Sección 2ª Uso del suelo residencial
Sección 3ª Uso del suelo industrial
Sección 4ª Uso del suelo terciario
Sección 5ª Uso del suelo institucional.
Sección 6ª Uso del suelo Equipamiento Comunitario.
Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.
Sección 8ª Uso del suelo de transporte e infraestructuras básicas.

CAPÍTULO SEGUNDO USOS DE LA EDIFICACIÓN.
Sección 1ª. Definición.
Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.
Sección 3ª Usos industriales de la edificación.
Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.
Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.
Sección 6ª Usos de Equipamientos Comunitarios de la edificación.
Sección 7ª Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1º. APLICACIÓN.

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE PARCELA

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y REFORMA DE LSO EDIFICIOS.

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES DE CALIDAD , SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.
CAPÍTULO 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.
CÁPÍTULO 7º. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 8º. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO 9º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

CAPÍTULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

CAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
20 NOV. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

CAPÍTULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

CAPÍTULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.

CAPÍTULO 15º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL SINGULAR.

CAPÍTULO 16º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL EN MANZANA.

CAPÍTULO 17º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL AISLADA.

CAPÍTULO 18º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TERCIARIO.

CAPÍTULO 19º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

CAPÍTULO 20º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

CAPÍTULO 21º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO NOVENO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

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

3.1. PARCELACIONES.

Las manzanas resultantes se subdividen en Unidades Básicas, en donde se plantean los usos pormenorizados. Estás Unidades Básicas, se dividen a su vez en parcelas, que serán las unidades registrales y catastrales.

La parcelación de viviendas unifamiliares que este Plan Especial propone, se dibuja a título indicativo, y será el proyecto de edificación el que defina en cada manzana o Unidad Básica su posterior desarrollo, manteniendo la división parcelaria planteada, y cumpliendo los mínimos que establecen las ordenanzas en cada caso.

Este plan Especial incluye en estos planos de Ordenación propuesta, la parcelación determinada a partir del número máximo de viviendas que se permiten en cada una de las manzanas,

fijándose en este documento las alineaciones y alturas máximas que posteriormente se tendrán que mantener el el desarrollo de los proyectos de edificación, siendo los volúmenes que aquí se marcan meramente orientativos.

Salvo el caso de las parcelas Nº 1,2, 3, 4, 5 y 6 y nº18 que son las únicas donde se prevé nuevo trazado de calles y actuación de un importante número de viviendas, en las demás parcelas se respeta prácticamente su delimitación actual, (salvo las parcelas nº19, 20, 22 y 26, por nuevo ensanche de calle) y se les propone condiciones de uso que podrán desarrollar según su correspondiente ordenanza, que le limita el mínimo de superficie de parcela. Es decir, estas otras parcelas, igualmente, podrán desarrollar una división parcelaria, si lo desean, con un Proyecto de Edificación.

Cualquier otra modificación, reorganización, segregación o unión, necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria (Estudio de Detalle o aquel que el Ayuntamiento señale)

3.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES PARA SU REDACCIÓN Y CONTENIDO MÍNIMO.

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

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

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

CAPITULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES.

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o la de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación- que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y Especiales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL

Artículo 1.1.2.- Contenido.

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

2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características de suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

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

1. Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:
   - Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
   - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
   - Planos de proyecto y de detalle.
   - Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
   - Mediciones.
   - Cuadro de precios descompuestos.
   - Presupuesto.
   - Estudio de Seguridad y Salud.

2.- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3.- En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:
   - Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
   - Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.
   - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
   - Redes de alumbrado público.
   - Señalización.
   - Redes de teléfonos.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL

- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades de ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

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

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

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradas a las que afecten.

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

Artículo 1.2.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad-ENDESA, Andaluza de Gas S.A., Empresa Mixta Municipal de Aguas u otras.

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

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Especial los más desfavorables posibles

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
SECRETARIO GENERAL

derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Especial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

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

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

2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefónica, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

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

8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el continuo de determinados de este Plan General, las condiciones

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
2 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento Agua	Fundición Color Negro
- Saneamiento	PVC fijo-Color Teja
- Alumbrado Público	PVC corrugado autoresistente ∅ 110 mm. Color Rojo
- Soporcable	PVC corrugado autoresistente ∅ 110 y ∅ 63 mm. Color Amarillo.
- Comunicaciones	PVC corrugado autoresistente ∅ 110 mm. Color Azul.
- Energía Eléctrica	PVC corrugado autoresistente ∅140mm y ∅ 160 mm. Color Rojo.
- Semáforos	PVC corrugado autoresistente ∅ 110 mm. Color Naranja.
- Telefonía	PVC corrugado autoresistente ∅ 110 mm. Color Verde.
- Gas Natural	PVC liso ∅ 160,200 mm. Color Amarillo.

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

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

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

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

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

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

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.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

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

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda la obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

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

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCION OBLIGATORIA" inclinadas a 45º.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL

e. Señalización nocturna.

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

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.
4. Cuando para la realización de obras sea preciso, instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Artículo. 1.2.7. Medidas correctoras de Impacto ambiental.

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

4.1.- CONDICIONES DE PARCELA.

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

b. Parcela
Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

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

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

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

4.2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

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

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

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

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

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

f. Ocupación.
Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

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

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

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

j. Tipos de plantas
Sótano
Semisótano
Planta Baja
Planta Piso

k. Tipos de patios
Patio de parcela
Patio abierto
Patio de manzana.

4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

a. Soportales
b. Cuerpos salientes
c. Elementos salientes

5.- CALIFICACIONES.

1. En el Suelo Urbano el Plan General establece el uso a que se puede destinar y la cantidad y forma de las edificaciones que en él se pueden materializar.
   – Los usos se asignan y concretan a nivel pormenorizada ("Usos pormenorizados")
   – La cantidad de edificación viene fijada por el número de metros cuadrados que se pueden construir por cada metro cuadrado de parcela edificable ("Edificabilidad").
   – La forma de las edificaciones se regula mediante el "Tipo de Ordenación" y la "Altura o número máximo de plantas".

2. El Plano de "Calificación: Ordenación Física", recoge la asignación específica de los tres conceptos (edificabilidad, número máximo de plantas y tipo de ordenación), para cada parcela de suelo urbano edificable.

3. El objeto de ésta Ordenanza es el de establecer la "forma" de las edificaciones y su relación con las edificabilidades, alturas máximas previstas y resto de condiciones urbanísticas.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

5.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES AGRUPADAS.

A. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Agrupadas, en los documentos gráficos del presente Plan Especial.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos alineadas o retranquedas respecto de las alineaciones exteriores.

Se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana), o bien en torno a calles privadas, sobre garajes de carácter comunitario.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mancomunada.

La intervención permitida en las zonas con esta calificación será sobre parcelas mancomunadas, es decir sin divisiones entre ellas, definiendo espacios comunitarios para las viviendas unifamiliares.

Se podrán ejecutar tantas viviendas como resulte de dividir cada parcela neta por la media de parcela correspondiente a cada vivienda:

PARCELA A UE-4.06(A)= 2.772,60m2/ 130m2/viv= 21 viviendas
PARCELA B UE-4.06(A)= 2.376,51m2/130m2/viv= 18 viviendas.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

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.

C.- Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, pero siempre ordenadas en una de las dos opciones, de tal manera que queden compuestas las fachadas sin medianeras intermedias.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

D.- Ocupación de parcela.

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

E.- Ocupación bajo rasante.

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

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano será el mismo de la planta inmediatamente superior, o aquel fijado en el plano correspondiente de este Plan especial, de manera que se destine superficie de espacio libre de parcelas para la plantación de especies vegetales. Dicha plantación se realizará mediante especies arbóreas de gran porte, y grado de desarrollo suficientemente avanzado que permita acortar el plazo para alcanzar el estado definitivo, según se define en la documentación gráfica adjunta. Las especies arbóreas a emplear, serán aquellas que mejor se adapten al entorno y ambiente en que se van a desarrollar, y con talla suficiente para conseguir los objetivos antes expuestos.

Se permite sótano o semisótano común, sobre el que se desarrolle la unidad edificatoria de los grupos de viviendas unifamiliares.

F.- Altura y número de plantas.

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

Número máximo de plantas: 2 plantas.

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

a) Para dos plantas, se fija una altura máxima de (790) centímetros.

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

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

En este caso se permiten torres correspondientes de salida de escalera para permitir el acceso a las azoteas planas transitables.

La superficie máxima construida para dichas edificaciones no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estando a efectos de cómputos de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. del PGOU/2001, así como al documento denominado "Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas del PGOU/2001", aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión ordinaria de 26 de Julio de 2002.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

La altura máxima de dichas construcciones se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre las cotas superiores de los forjados.

H.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

a) Para edificios de dos plantas: En UE. 4.06-A= Parcela A = 0,8626 m2/m2.
Parcela B = 0,9581 m2/m2

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

I.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del P.G.O.U 2001 de Granada.

J.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética, cumpliendo las condiciones máximas establecidas para alturas y ocupaciones, así como para cubiertas, torres, etc...

K.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

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

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

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/0 espacios urbanos a los que afecte la intervención,

donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
   - Se atenderá la condición de parcela mínima.
   - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
   - Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
   - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
   - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

L.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCION PUBLICA.

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

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004

5.2 . RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

B. Ambito de aplicación.

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

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial unifamiliar separándose de todos los linderos de la parcela.

Se integran también dentro de esta calificación las viviendas adosadas, pareadas, por un solo lindero que no sea testero, mediante el correspondiente compromiso notarial o edificación simultánea.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de (250) metros cuadrados.

Lindero frontal 10 metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

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.

C.- Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana y separada también del resto de linderos de la parcela.
Se integran también dentro de esta calificación las viviendas pareadas, por un solo lindero que no sea testero, mediante el correspondiente compromiso notarial o edificación simultánea.
El valor mínimo de retranqueo será de 3mts , si no está especificado en documentos urbanísticos.

D.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, 30%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de una planta de sótano, o semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/l servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela .

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.
Número máximo de plantas: 2 plantas.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del numero de plantas:
Para dos plantas, se fija una altura máxima de 790 centímetros.

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

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

H.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:
Para edificios de dos plantas: En la U.E. 4.06.B= 0,428 m2/m2.

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

I.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del P.G.O.U 2001 de Granada.

J.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética, cumpliendo las condiciones máximas establecidas para alturas y ocupaciones, así como para cubiertas, torres etc...

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

K.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar aislada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.
2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/0 espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

L.- Condiciones particulares de uso.

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

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

Granada, Diciembre de 2.003

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.
Arquitecto redactor

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

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

26 NOV. 2004

Granada

SECRETARIO GENERAL

P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

PLAN DE ETAPAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

PLAN DE ETAPAS

INDICE.

1.Introducción

2.Descripción de elementos y actuaciones a ejecutar. División de Etapas. Urbanización. Edificación. Otros. Inclusión de estos elementos en polígonos de actuación.

3.Ordenación de la ejecución de polígonos de actuación. Sistemas de actuación elegidos.

1.INTRODUCCIÓN

En relación con lo especificado en el articulo 19 de la Ley del Suelo, Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, ha de incluirse como elemento en el presente Plan Especial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

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

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

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

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

2.DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS Y ACTUACIONES A EJECUTAR. DIVISIÓN DE ETAPAS.

Atendidas la homogeneidad y morfología del Sector en cada una de las que hemos denominado UNIDADES DE EJECUCIÓN A, B y C, y teniendo en cuenta el hecho de su ordenación física, es lógico plantear tres ETAPAS que coincidirán con las tres Unidades de Ejecución.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

Igualmente, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización están repercutidos al 100 % al agente de inversión privado, entre los que asumirá el 100% de los costos de urbanización correspondientes al vial definido en la UE 4.06 (C), una vez se haya obtenido la parte de suelo correspondiente al mismo mediante una Expropiación que será gestionada por el Exmo. Ayuntamiento de Granada.

Para la valoración de las expropiaciones a realizar, se tomará como valor de referencia el Valor de Repercusión básico del polígono fiscal nº93, actualizado al año 2.000 (orden 18 diciembre de 2.000), con el correspondiente IPC Acumulado, y Aprovechamiento tipo.

Al inversor privado le corresponde: Los Costes de Urbanización del Plan Especial, correspondiente al total de aprovechamiento (100%) y Excesos de Aprovechamiento. (Sin incluir los Sistemas Generales). En este caso no hay excesos.

Estas Etapas se desarrollarán en función de las conexiones con la Carretera de la Sierra

- ETAPA: Unidad de Ejecución 4.06-A
- ETAPA: Unidad de Ejecución 4.06-B
- ETAPA: Unidad de Ejecución 4.06-C

Estas pueden desarrollarse, igualmente, de manera simultánea, si así se considera por la Junta de Compensación.

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

3. ORDENACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, SISTEMA DE ACTUACIÓN ELEGIDO.

El sistema de actuación elegido para las Unidades de ejecución UE-4.06-A Y UE-4.06-B, es el de Compensación, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización. Los trabajos de urbanización se desarrollan de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Excmo. Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares. A efecto de desarrollo posterior la UE-4.06 (A) y (C) están vinculadas, con el compromiso dew incluir los costes de la UE-4.06 (C) en la UE-4.06 (A).

El sistema de actuación elegido para la UE-4.06-C será el de Expropiación, a estos efectos los agentes implicados podrán requerir al Ayuntamiento para que este inicie los trámites correspondientes para la obtención de terrenos necesarios para la apertura del vial B que conectará los Planes Parciales colindantes, prestando el mismo todo el apoyo administrativo necesario para el buen fin de la actuación, y sin perjuicio de que los costes resultentes de los mismos se repercutan sobre los propietarios de la UE-4.06 (A).

Así mismo, los propietarios de la UE-4.06 (A), y promotores de este Plan Especial, con el fin de no hipotecar el desarrollo de esta unidad de ejecución (A), en caso de que se alarguen los trámites de expropiación de la UE-4.06 (C), podrán depositar las garantías económicas necesarias para la ejecución de las trámites correspondientes a la expropiación y posterior urbanización.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

La urbanización de dicho vial "B" se ejecutará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se redacte con tal fin y que apruebe el Exmo. Ayuntamiento de Granada, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares, y como ya hemos indicado la urbanización de este vial será a costa de los promotores del Plan Especial, es decir se repercutirá a la UE 4.06-A.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Presentación del Plan Especial: ENERO 2.004.
- Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial
- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Especial.
- Presentación de Proyectos de Edificación: 6 meses (máximo) de la aprobación definitiva de la anterior.

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

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 12 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Especial.

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

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

Granada, Diciembre de 2.003

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

Fdo. Carlos Quintanilla Moreu
Arquitecto redactor

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

2 6 NOV. 2004

Granada

EL SECRETARIO GENERAL P.D.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
INDICE

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

1.OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

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

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

2.1.Módulos de valoración utilizados. Justificación

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

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

2.2.VALORACION DE LOS COSTOS DE EJECUCION DEL PLAN DE ETAPAS

2.2.1.1.Evaluación del Costo de Urbanización de UE- 4.06- A

Movimiento de tierras

M2 de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeado en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero.
A 40 €/m2

1.998,83 m2 x 40 €/m2..... 79.953,20 €.

Pavimentación

M2 de pavimentación de viales y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado. y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Exmo Ayuntamiento.
A 30 €/m2

1.379,77 m2 x 30 €/m2.....41.393,10 €.

Pavimentación de viales para tráfico restringido, tomados por viales con súbase granular compactada, base de solera de hormigón y acabado de adoquín de hormigón estampado todo ello realizado según indicaciones del Ayuntamiento.
A 25 €/m2

619,06 m2 x 25 €/m2.....15.476,50 €

Señalización

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

Unidad..... 24.000,00 €

Ajardinamiento

M2 de ajardinamiento de zonas verdes, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado, plantación de especies y árboles de gran porte y mantenimiento durante un año. Todo ello realizado según indicaciones del Exmo Ayuntamiento.
A 24,26 €/m2

2.555,48 x 24,26 €/m2.....62.000,00 €

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Telefonía

Ml. de conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Exmo Ayuntamiento
A 24 €/ml

438,92 ml x 24 € /ml.....10.534,08€.

Abastecimiento, riego e hidrantes

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general e indicaciones del Exmo Ayuntamiento
A 40,00 €/ml

440 ml x 40,00 €/ml.....17.600,00 €

Saneamiento

Ml. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja,. colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras, incluso pp de canalización de acequias existentes.
A 100 €/ml.

308 ml x 100 €/ml..... 30.800,00 €.

Electrificación y Alumbrado

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.(Se incluye pp de centros de transformación y cambio de infraestructuras existentes caso de que fuese necesario.
A 50 €/ml.

858 ml x 50 €/ml.....42.900,00€.

Centro de Transformación, p. Proporcional de participación.

Ud..... 37.830,11 €

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Instalación de Gas

Ml. de conducción general para instalación de gas , según compañía suministradora e indicaciones del Exmo Ayuntamiento.
A 27 €/ml.

858 ml x 27 €/ml..... 23.166,00 €.

Encauzamiento de Acequias

Ud de encauzamiento de Acequia existente, totalmente ejecutado, según indicaciones del Exmo Ayuntamiento de Granada y Comunidad de Regantes, p. Proporcional de participación

1 Ud..... 17.556,09 €.

Demoliciones edificaciones existentes.

m3 de demoliciones de edificaciones existentes , incluso pp de transporte de material de desecho a vertedero. A 16,00 € /m3

800 m3 x 16,00 € / m3 .....12.800,00 €.

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION SECTOR UE- 4.06-A

Movimiento de tierras.....79.953,20 €.
Pavimentación..... 56.869,60 €.
Señalización.....24.000,00 €.
Ajardinamiento..... 62.000,00 €.
Telefonía..... 10.534,08 €.
Abastecimiento..... 17.600,00 €.
Saneamiento.....30.800,00 €.
Electrificación y Alumbrado..... 42.900,00 €.
Infraestructura de Gas.....23.166,00 €.
Encauzamiento de Acequias.....17.556,09 €.
Demoliciones de edificaciones existentes..... 12.800,00 €.

OBRAS ELÉCTRICAS SINGULARES:
Centro de Transformación..... 37.830,11 €.

TOTAL PEM UE-4.06-A..... 416.009,08 €.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
25 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

2.2.1.2. Evaluación del Costo de Urbanización de UE- 4.06- B

Pavimentación

M2 de pavimentación de viales y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado. y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Exmo Ayuntamiento.
A 30 €/m2

723,28 m2 x 30 €/m2.....21.698,40 €.

Señalización

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

Unidad..... 7.500,00 €

Telefonía

Ml. de conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Exmo Ayuntamiento
A 24 €/ml

85,00 ml x 24 € /ml.....2.040,00 €.

Abastecimiento, riego e hidrantes

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general e indicaciones del Exmo Ayuntamiento
A 40,00 €/ml

85 ml x 40,00 €/ml.....3.400,00 €

Saneamiento

Ml. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja,. colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras, incluso pp de canalización de acequias existentes.
A 100 €/ml.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

80 ml x 100 €/ml..... 8.000,00 €.

Electrificación y Alumbrado

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.(Se incluye pp de cetros de transformación y cambio de infraestructuras existentes caso de que fuese necesario.
A 50 €/ml.

145 ml x 50 €/ml..... 7.250,00 €

Centro de Transformación, p. Proporcional de participación.

Ud..... 6.010,12 €

Instalación de Gas

Ml. de conducción general para instalación de gas, según compañía suministradora e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.
A 27 €/ml.

145 ml x 27 €/ml..... 3.915,00 €.

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION SECTOR UE- 4.06-B

Pavimentación	21.698,40 €.
Señalización	7.500,00 €.
Telefonía	2.040,00 €.
Abastecimiento	3.400,00 €.
Saneamiento	8.000,00 €.
Electrificación y Alumbrado	7.250,00 €.
Infraestructura de Gas	3.915,00 €.

OBRAS ELÉCTRICAS SINGULARES:

Centro de Transformación	6.010,12 €.
TOTAL	**59.813,52 €.**

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

2.2.1.3. Evaluación del Costo de Urbanización de UE- 4.06- C

Movimiento de tierras

M2 de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeado en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero.
A 40 €/m2

510,44 m2 x 40 €/m2..... 20.417,60 €.

Pavimentación

M2 de pavimentación de viales y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado. y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Exmo Ayuntamiento.
A 30 €/m2

510,44 m2 x 30 €/m2.....15.313,20 €.

Señalización

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

Unidad..... 6.000,00 €

Telefonía

Ml. de conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento
A 24 €/ml

55,00 ml x 24 € /ml.....1.320,00 €.

Abastecimiento, riego e hidrantes

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento
A 40,00 €/ml

50 ml x 40,00 €/ml.....2.000,00 €

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

Saneamiento

Ml. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja,. colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras, incluso pp de canalización de acequias existentes.
A 100 €/ml.

50 ml x 100 €/ml..... 5.000,00 €.

Electrificación y Alumbrado

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.(Se incluye pp de cetros de transformación y cambio de infraestructuras existentes caso de que fuese necesario.
A 50 €/ml.

100 ml x 50 €/ml..... 5.000,00 €.

Centro de Transformación, p. Proporcional de participación.

Ud.....4.240,74 €

Instalación de Gas

Ml. de conducción general para instalación de gas, según compañía suministradora e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.
A 27 €/ml.

75 ml x 27 €/ml..... 2.025,00 €.

Demoliciones edificaciones existentes.

m3 de demoliciones de edificaciones existentes , incluso pp de transporte de material de desecho a vertedero a 16,00 € /m3

400 m3 x 16,00 € / m3 ..... 6.400,00 €.

Expropiaciones a realizar.

Ud. de Justiprecio Expropiatorio, sobre 217,17 m2..

Ud. .....22.893,52 €.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

Ud. Avenencia sobre Justiprecio. (10%)

Ud. .....2.289,35 €.

Total Expropiaciones .....**25.182,87 €.**

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION SECTOR UE- 4.06-C

Movimiento de tierras	20.417,60 €.
Pavimentación	15.313,20 €.
Señalización	6.000,00 €.
Telefonía	1.320,00 €.
Abastecimiento	2.000,00 €.
Saneamiento	5.000,00 €.
Electrificación y Alumbrado	5.000,00 €.
Infraestructura de Gas	2.025,00 €.
Demoliciones de edificaciones existentes	6.400,00 €.

OBRAS ELÉCTRICAS SINGULARES:

Centro de Transformación	4.240,74 €.

VALORACION DE EXPROPIACIONES A REALIZAR:

Expropiaciones	25.182,87 €.
TOTAL	**92.899,41 €.**

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION SECTORES UE-4.06-A, UE-4.06-B y UE-4.06-C

Movimiento de tierras	100.370,80 €.
Pavimentación	93.881,20 €.
Señalización	37.500,00 €.
Ajardinamiento	62.000,00 €.
Telefonía	13.894,08 €.
Abastecimiento	23.000,00 €.
Saneamiento	43.800,00 €.
Electrificación y Alumbrado	55.150,00 €.
Infraestructura de Gas	29.106,00 €.
Encauzamiento de Acequias	17.556,09 €.
Demoliciones de edificaciones existentes	19.200,00 €.
TOTAL	**495.458,17 €.**

OBRAS ELÉCTRICAS SINGULARES:

Centro de Transformación	48.080,97 €.

VALORACION DE EXPROPIACIONES A REALIZAR:

Expropiaciones	25.182,87 €.

TOTAL P.E.M. UE-4.06-A, UE-4.06-B y UE-4.06-C	**568.722,01 €.**

2.2.2.Coste de Redacción del Plan Especial

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

2.2.3.Coste de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización

Los honorarios Técnicos de Redacción y Dirección de Proyecto de Urbanización, en este caso, se calculan según Tarifas de los Colegios Oficiales de Arquitectos (Sistema Cuota Variable), e Ingenieros.

2.2.4.Resumen total de costos

Presupuesto de Ejecución Material	568.722,01 €.
Redacción Plan Especial	8.180,00 €.
Proyecto y Dirección de Urbanización	7.144,31 €.
Asesoría Reparcelación / Compensación	7.212,15 €.
Ingeniería/Urbanización	6.010,12 €.
TOTAL	**597.268,59 €. (99.377.132 ptas)**

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

2.2.5.Financiación

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono promovido por los mismos propietarios existentes.

La iniciativa en la gestión de la UE 4.06, corre a cargo de los propietarios que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

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

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

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

Granada, Diciembre de 2003
El Arquitecto

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTIN 6 - TELEFONO 958806266 - FAX 958206175 - 18001 GRANADA

Informe de Visado

Trabajo	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Tipo/Fase	Modificación Proyecto / Única
Emplaz.	UE-4.06
Municipio	GRANADA
Expediente	2002/64/4
Promotor(es)	GRALUSA S.L. GRUPO INVERSOR RESVI S.L.
Arquitecto(s)	QUINTANILLA MOREU, CARLOS

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

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

Observaciones

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

Granada, 03 de febrero de 2004

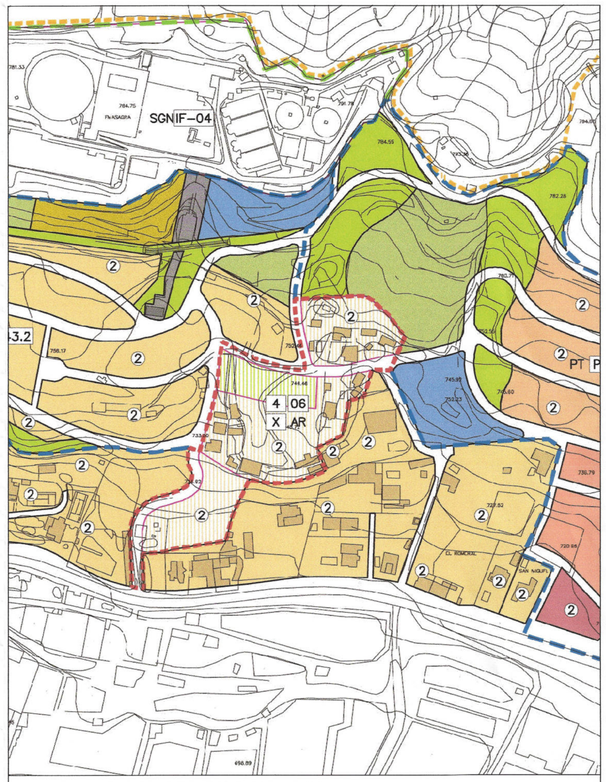
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión de fecha
2 4 NOV. 2004
Diligencia
SECRETARIO GENERAL
P.D.

INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

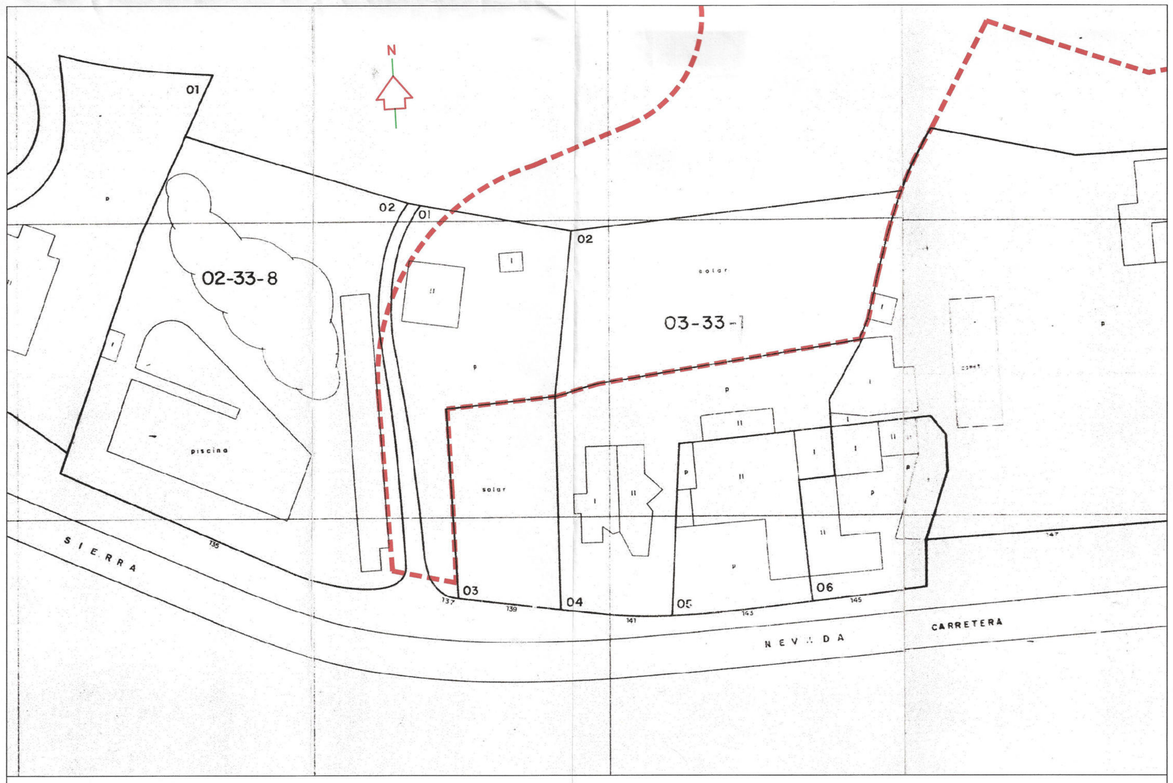
SITUACION

ESCALA 1/4.000



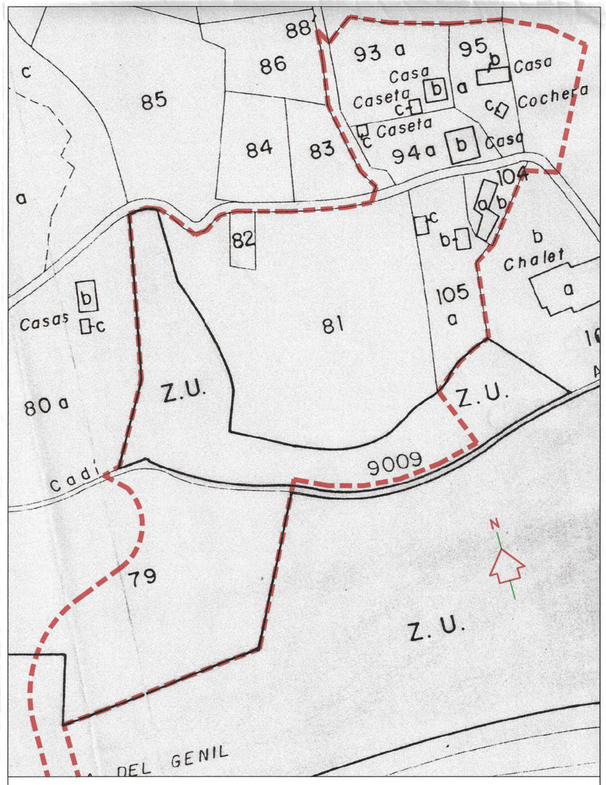
CALIFICACION Y ORDENACION FISICA
(P.G.O.U./2.001 APROBACION DEFINITIVA 9/2/01)

ESCALA 1/2.500



CATASTRAL (URBANA)

ESCALA 1/500



CATASTRAL (RUSTICA)

ESCALA 1/1.000

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se encuentra de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

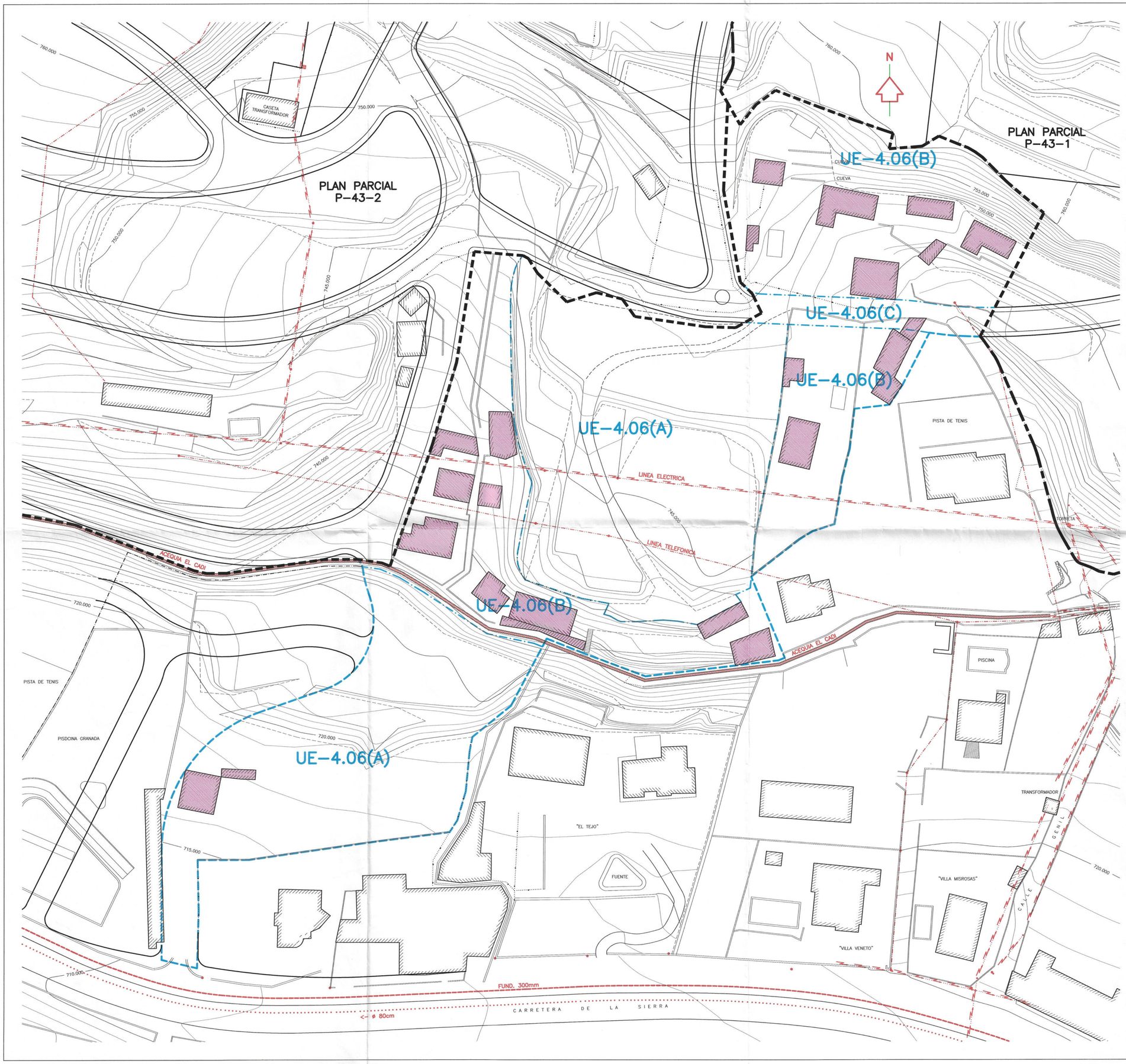
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA: INDICADAS	OBSERVACIONES
PLANO: SITUACION, CATASTRALES Y ESTADO ACTUAL URBANISTICO			N.PLANO: 1



LEYENDA

- LINEA AEREA ELECTRICA
- LINEA AEREA TELEFONICA
- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED DE SANEAMIENTO
- ACEQUIA CANALIZADA EL CADI
- EDIFICACIONES EXISTENTES

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se refiere a la firma del autor de la última página de la memoria

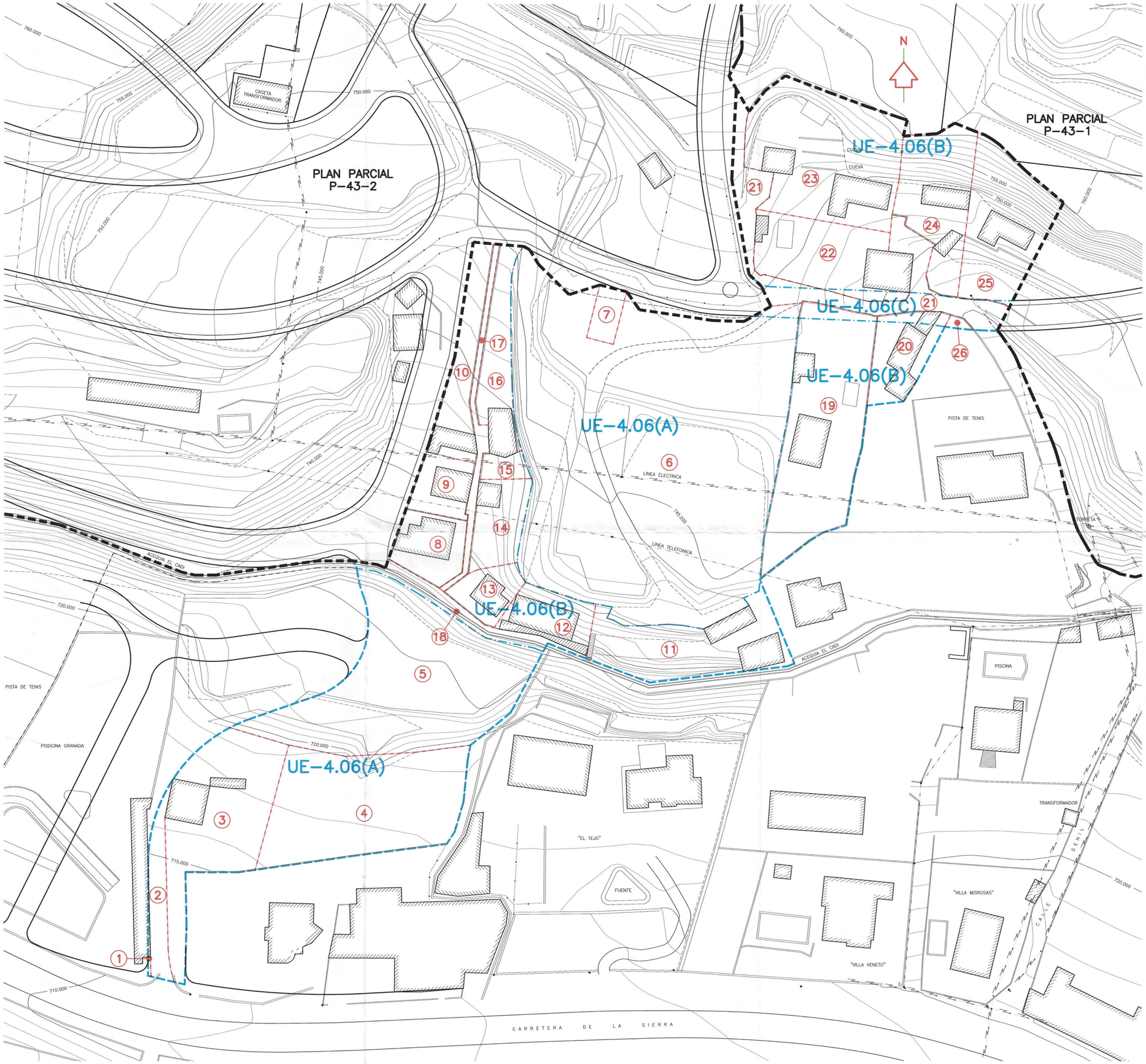
TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION DE LA UE-4.06 (A, B y C)			N.PLANO 2



PROPIEDADES DE LA UE-4.06

UE-4.06(A)

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	12'02 m2
2	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	212'68 m2
3	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	1.069'24 m2
4	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	1.372'78 m2
5	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	1.927'29 m2
6	RESVI S.L.	5.549'98 m2
7	NICOLAS AVIVAR LOPEZ	105'00 m2

SUPERFICIE TOTAL UE-4.06(A)= . . . . . .10.248'99 m2

UE-4.06(B)

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
8	PEDRO MESA HERRERA	304'91 m2
9	JOSE COBOS LEZAMA	227'17 m2
10	JOSE COBOS LEZAMA	410'80 m2
11	ANGELES VILLANUEVA	770'54 m2
12	FRANCISCO SUAREZ GUERRERO	290'95 m2
13	FRANCISCO SUAREZ GUERRERO	208'84 m2
14	JOSE COBOS LEZAMA	309'49 m2
15	JOSE MORALES ARROYO	79'19 m2
16	PEDRO MESA HERRERA	398'51 m2
17	CAMINO	159'94 m2
18	ACEQUIA EL CADI	195'62 m2
19	JESUS LEMOS PEREA	1.261'43 m2
20	JUAN GARCIA	298'42 m2
21	CAMINO	364'34 m2
22	JOSE LEMOS PEREA	670'23 m2
23	ANGELES LEMOS PEREA	1.274'92 m2
24	ANTONIO LEMOS PEREA	651'32 m2
25	AZAHARES DE SIERRA NEVADA S.L.	752'11 m2

SUPERFICIE TOTAL UE-4.06(B)= . . . . . 8.628'73 m2

UE-4.06(C)

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
6	RESVI S.L.	32'97 m2
19	JESUS LEMOS PEREA	64'03 m2
20	JUAN GARCIA	53'06 m2
21	CAMINO	293'27 m2
22	JOSE LEMOS PEREA	44'77 m2
25	AZAHARES DE SIERRA NEVADA S.L.	4'88 m2
26	EMILIANO RODRIGUEZ CARRILLO	17'46 m2

SUPERFICIE TOTAL UE-4.06(C)= . . . . . 510'44 m2

SUPERFICIE TOTAL PARCELAS UE-4.06(A+B+C)=. . .19.388'16 m2

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de ficha adherida al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

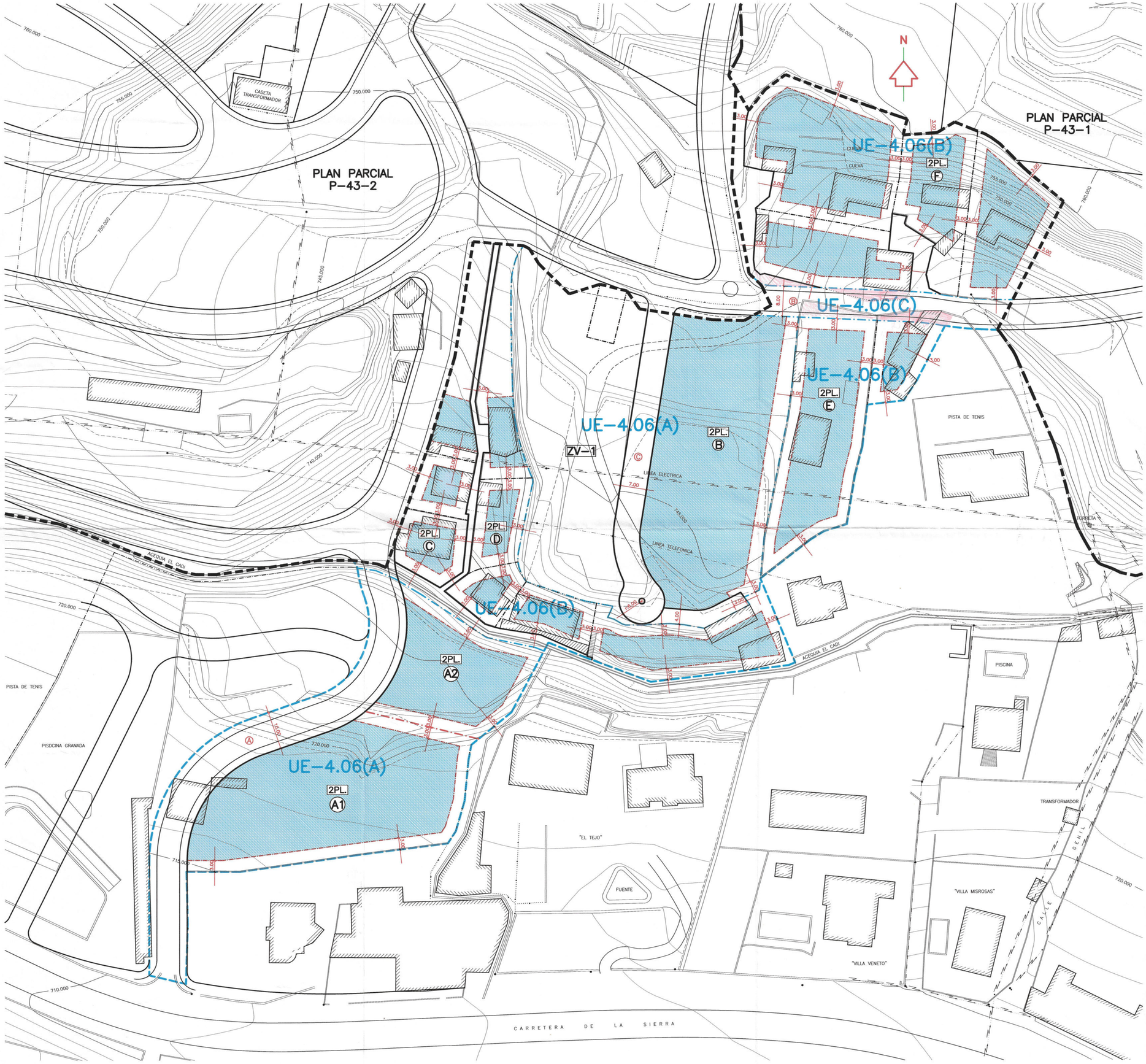
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			N.PLANO 3



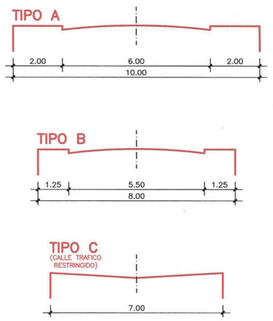
LEYENDA

ZONAS DE OCUPACION MAXIMA PARA LAS EDIFICACIONES

ALINEACIONES EXTERIORES

ALINEACIONES INTERIORES

RED VIARIA: SECCIONES TRANSVERSALES TIPO



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se refiere a los informes referido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

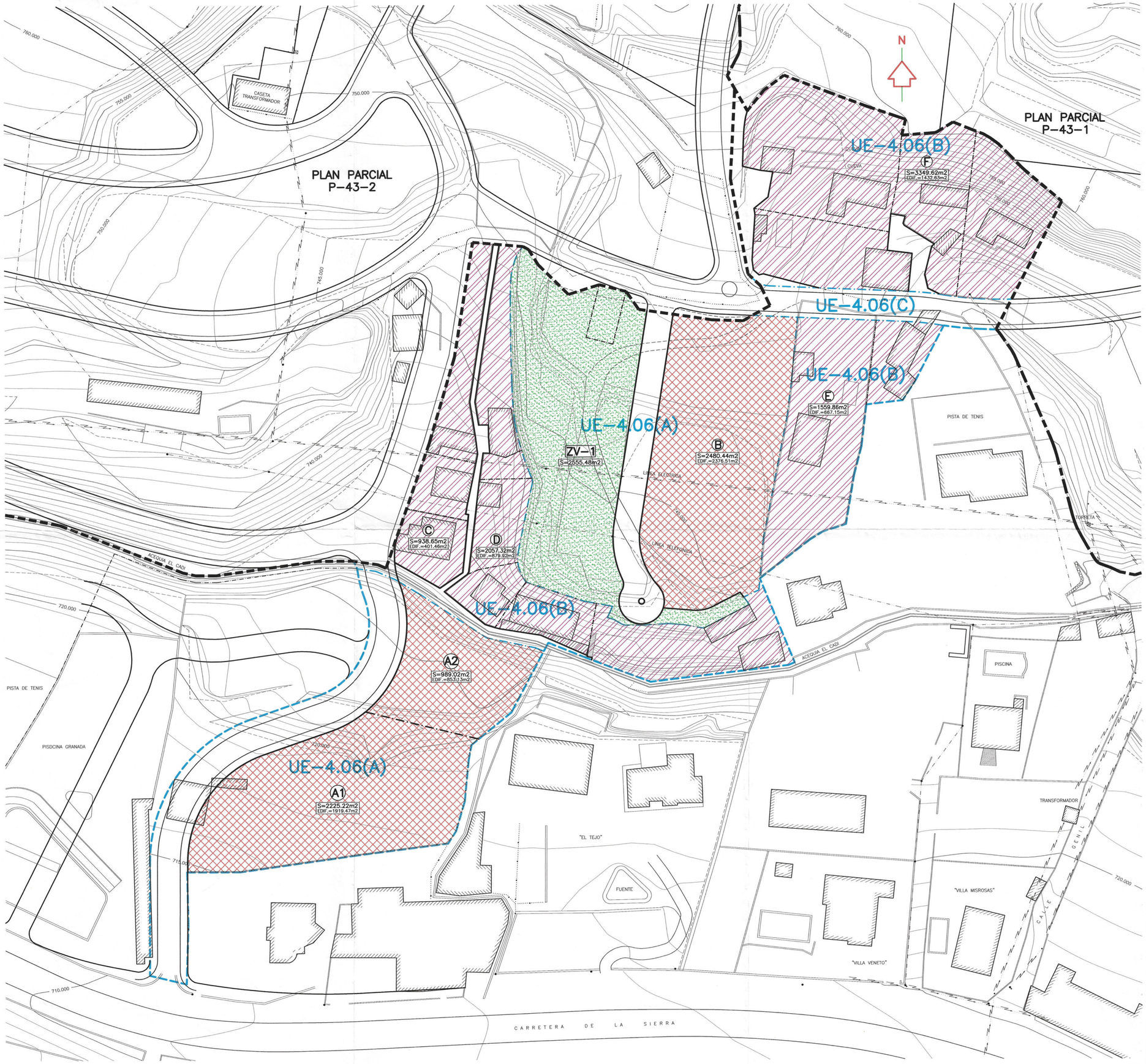
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO ALINEACIONES, ALTURAS Y VIALES TIPO			N.PLANO 4



SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DE LA UE-4.06

UE-4.06(A)

RESIDENCIAL UNIF. EN ASOCIACIONES AGRUPADAS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
A1	2225.22 m2	0.8626 m2/m2	1919.47 m2
A2	989.02 m2	0.8626 m2/m2	853.13 m2
PARCIAL	3214.24 m2	0.8626 m2/m2	2772.60 m2
B	2480.44 m2	0.9581 m2/m2	2376.51 m2
TOTALES	5694.68 m2	–	5149.11 m2

UE-4.06(B)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
C	938.65 m2	0.4277 m2/m2	401.46 m2
D	2057.32 m2	0.4277 m2/m2	879.92 m2
E	1559.86 m2	0.4277 m2/m2	667.15 m2
F	3349.62 m2	0.4277 m2/m2	1432.63 m2
TOTALES	7905.45 m2	0.4277 m2/m2	3381.16 m2

VIALES	723.28 m2

RESERVA DE DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
ZV-1 ZONA VERDE/ ESPACIOS LIBRES	2555.48 m2	–	–

VIALES	1998.83 m2

UE-4.06(C)

VIALES	510.44 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES DE LA UE-4.06

USOS	SUPERFICIE SUELO				SUPERFICIE EDIFICABLE			
	UE-4.06(A)	UE-4.06(B)	UE-4.06(C)	TOTAL	UE-4.06(A)	UE-4.06(B)	UE-4.06(C)	TOTAL
RES/UNIF/ISO/AGRUP	5694.68 m2	–	–	5694.68 m2	5149.11 m2	–	–	5149.11 m2
RES/UNIF/AISLADA	–	7905.45 m2	–	7905.45 m2	–	3381.16 m2	–	3381.16 m2
RESIDENCIAL	5694.68 m2	7905.45 m2	–	13600.13 m2	5149.11 m2	3381.16 m2	–	8530.27 m2
Z.V./ESP. LIB.	2555.48 m2	–	–	2555.48 m2	–	–	–	–
VIALES	1998.83 m2	723.28 m2	510.44 m2	3232.55 m2	–	–	–	–
TOTALES	10248.99 m2	8628.73 m2	510.44 m2	19388.16 m2	5149.11 m2	3381.16 m2	–	8530.27 m2

RESIDENCIAL. . . . . DESTINO = PRIVADO. (SALVO 10% DE CESION MUNICIPAL)
ZONAS VERDES . . . . . DESTINO = PUBLICO.
VIALES. . . . . DESTINO = PUBLICO.

LEYENDA

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES AGRUPADAS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
- ZONA VERDE / ESPACIOS LIBRES

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
El SECRETARIO GENERAL P.O.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se corresponde de informe adjunto al de Control de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

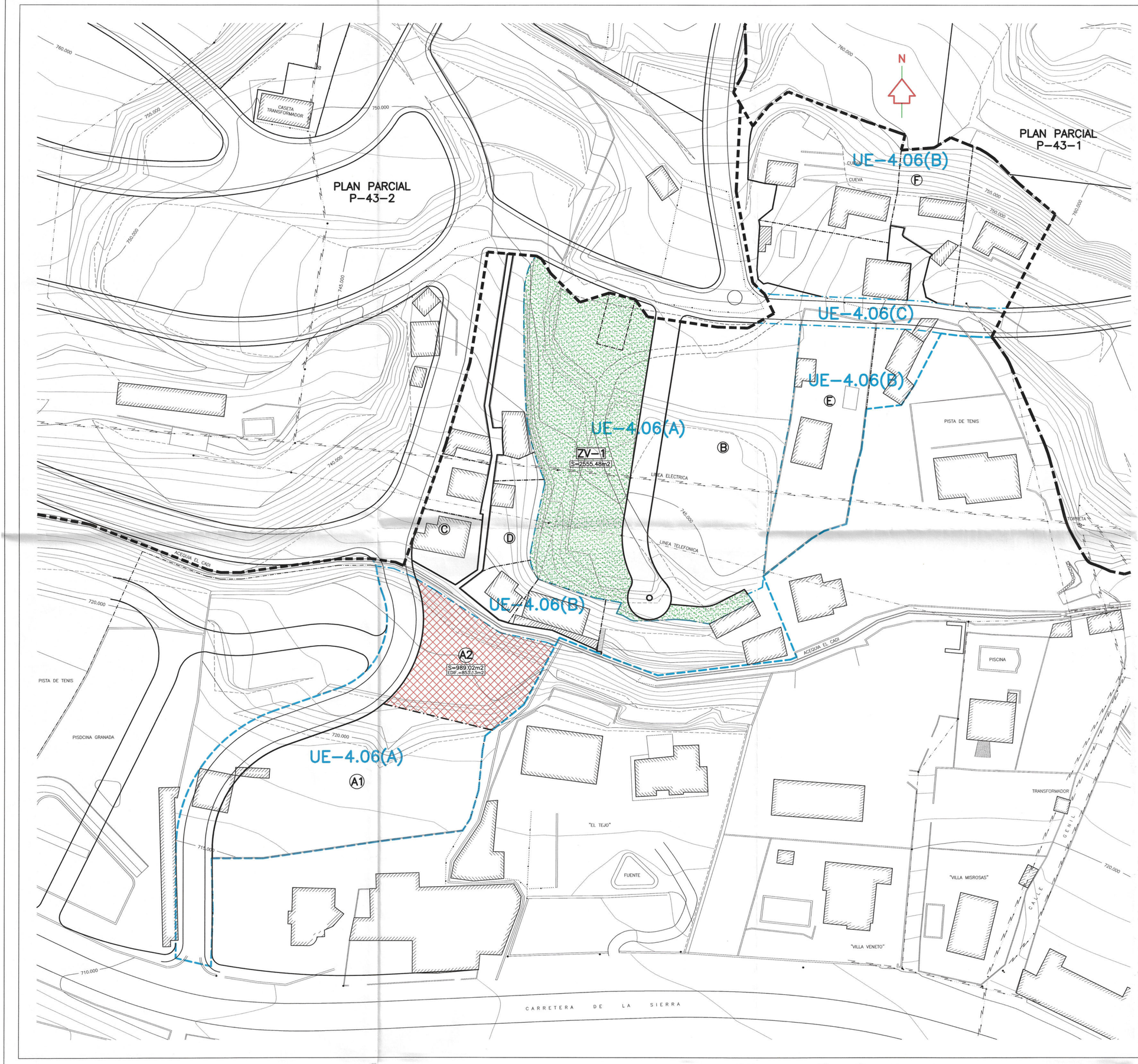
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES

PLANO
USOS PORMENORIZADOS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

N.PLANO **5**



CESIONES DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS UE-4.06

RESERVA DE DOTACIONES

UE-4.06(A)				UE-4.06(B)	
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	VIALES	723.28 m2
ZV-1 ZONA VERDE/ ESPACIOS LIBRES	2555.48 m2	–	–	UE-4.06(C)	
VIALES	1998.83 m2			VIALES	510.44 m2

CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO DE DERECHO

UE-4.06(A)				UE-4.06(B)
RESIDENCIAL UNIF. EN ASOCIACIONES AGRUPADAS				–
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	UE-4.06(C)
A2	989.02 m2	0.8626 m2/m2	853.13 m2	–

LEYENDA

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES AGRUPADAS
- ZONA VERDE / ESPACIOS LIBRES

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adicionado al curso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

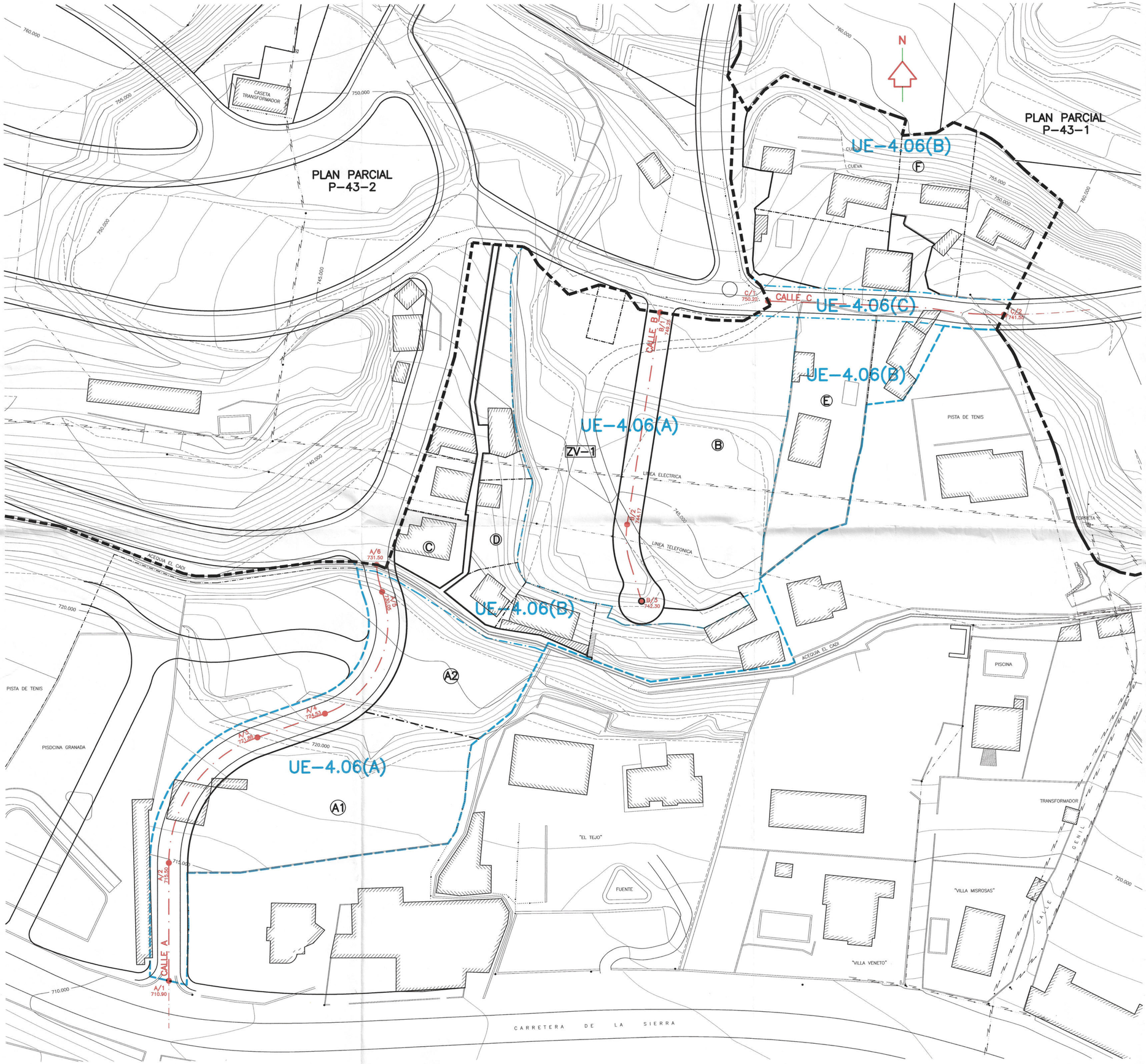
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

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

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO RESERVA DE DOTACIONES Y CESIONES MUNICIPALES			N.PLANO 6



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
2 6 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
Visado del presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

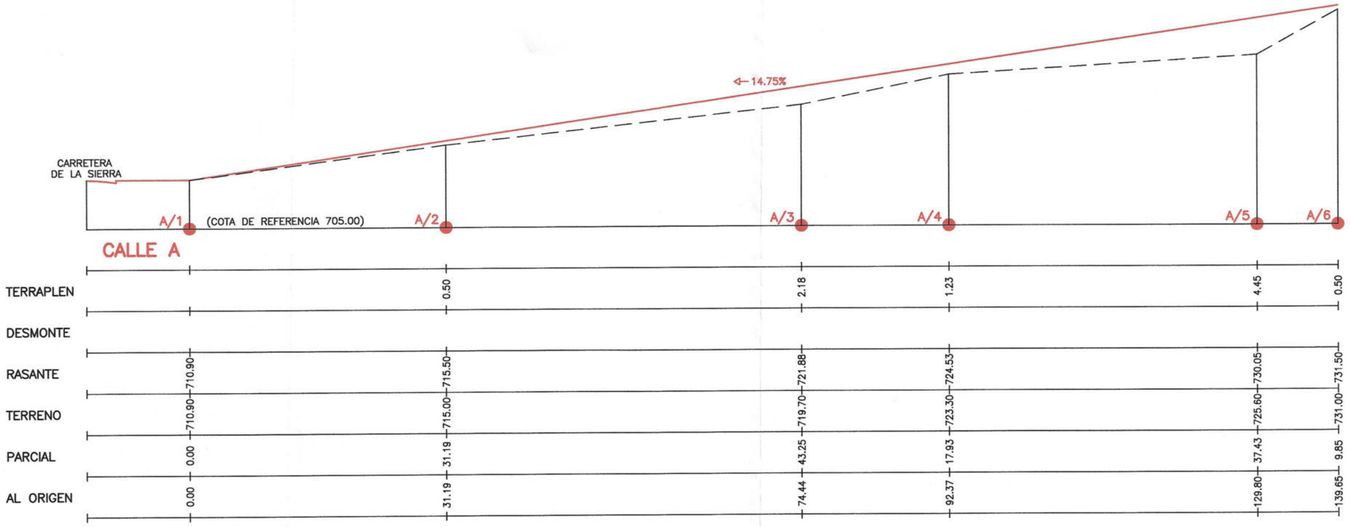
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

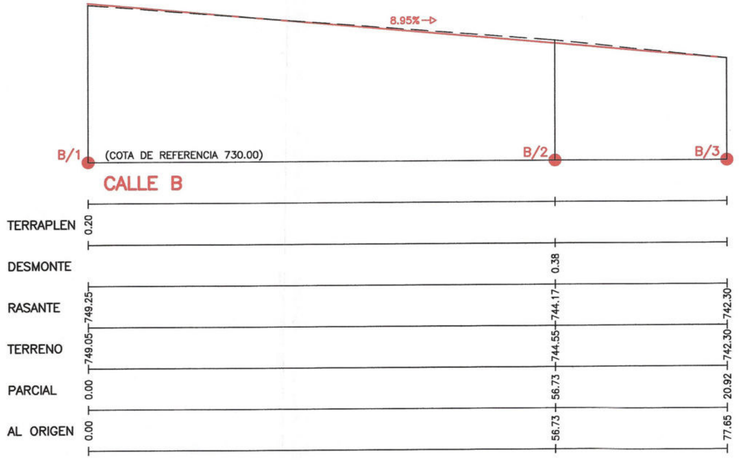
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

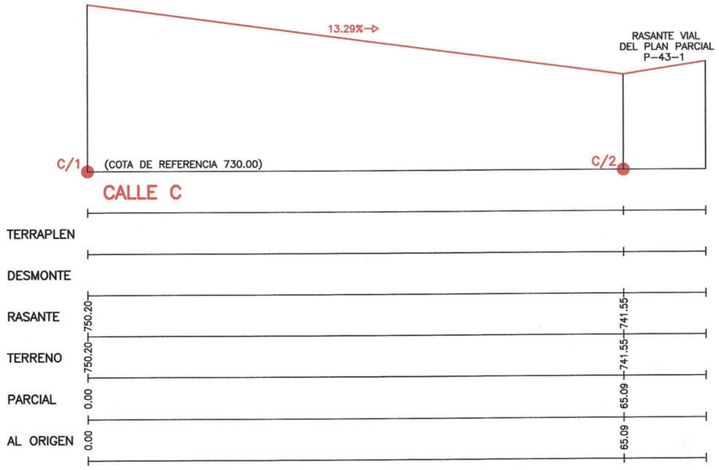
Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO RED VIARIA: EJES DE CALLES Y RASANTES			N.PLANO 7







Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adhesivo al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

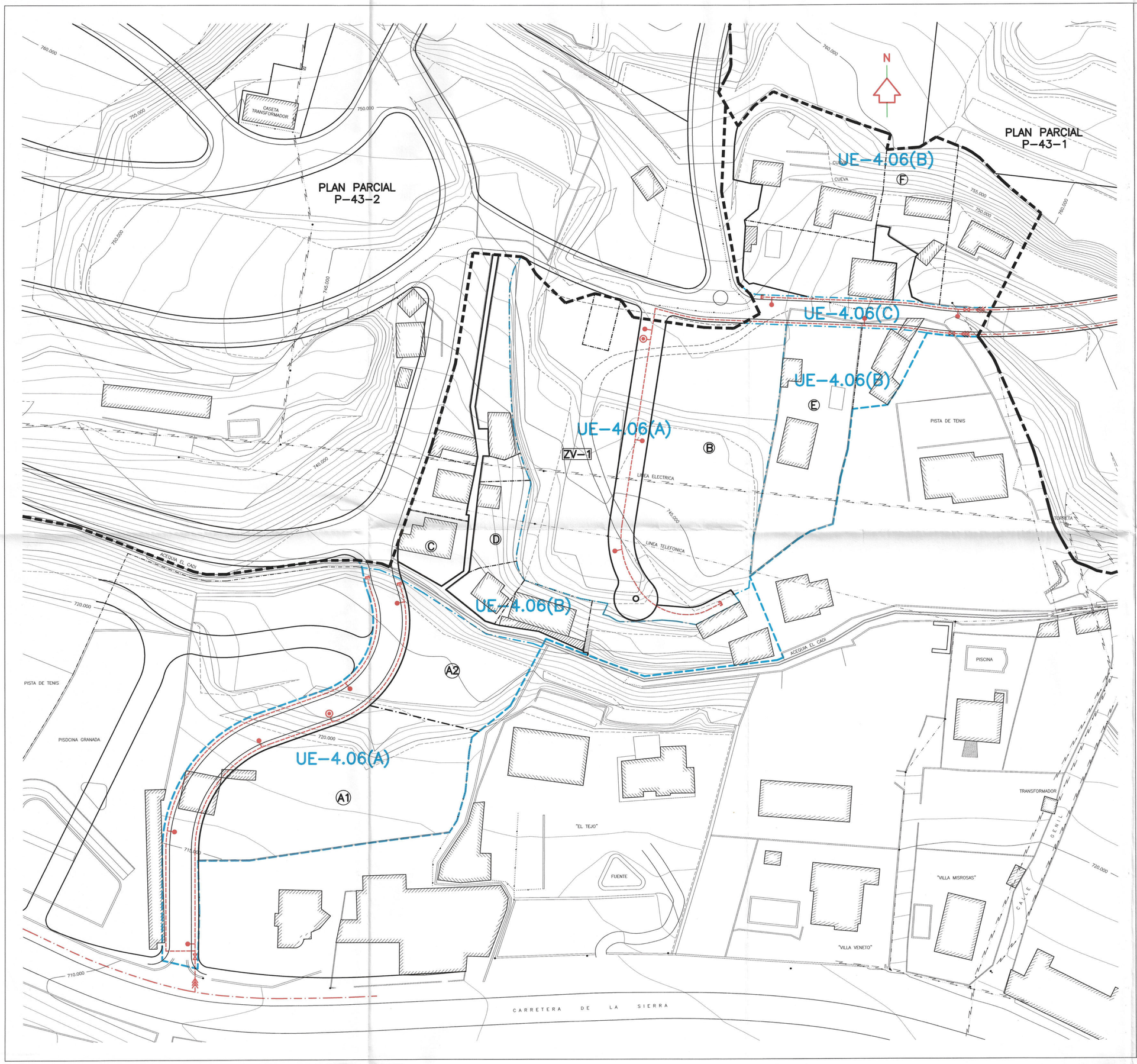
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO			N.PLANO
RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES			8



LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO

- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO
- ACOMETIDA A RED EXISTENTE
- LLAVE DE PASO
- TAPON
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

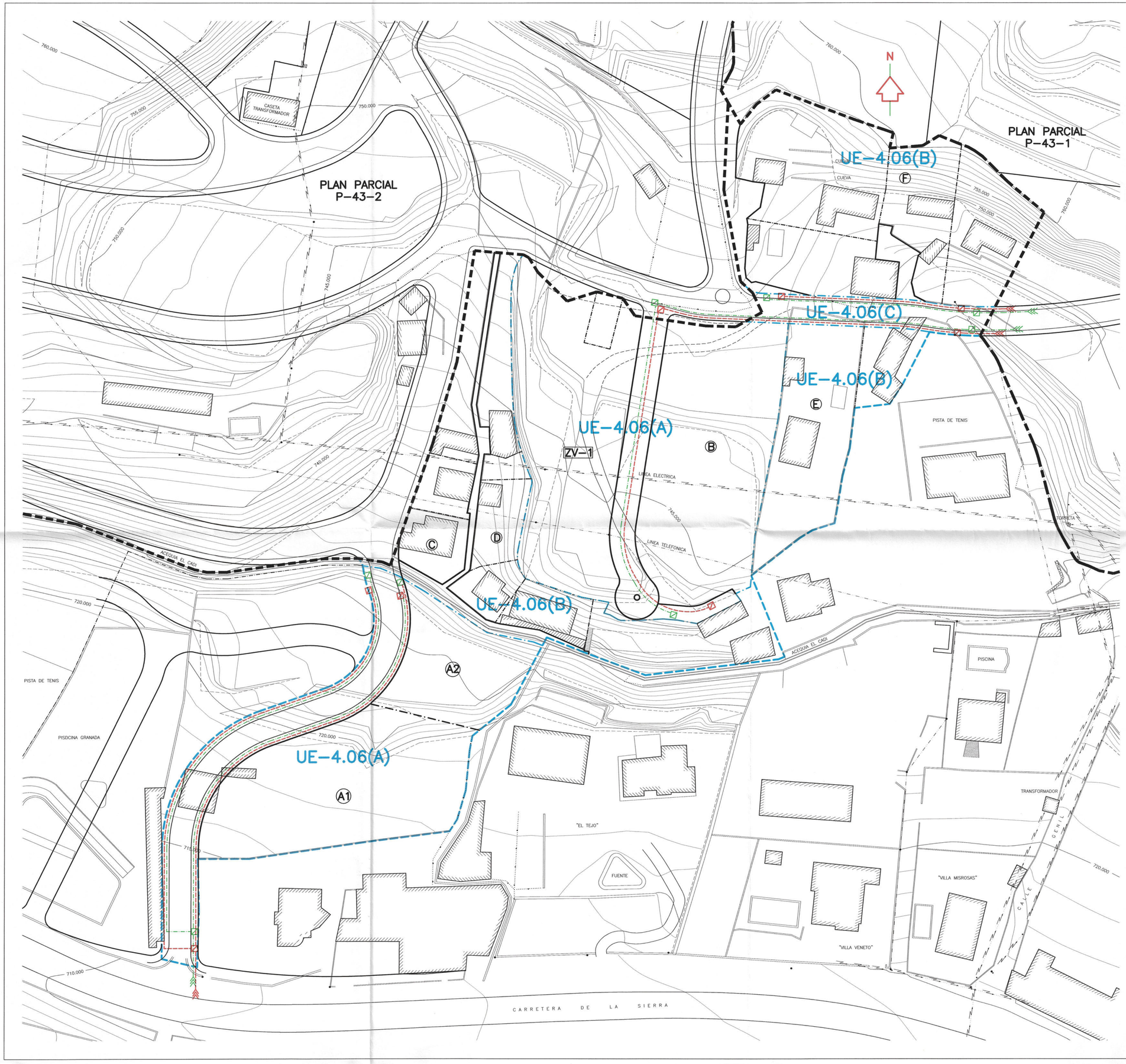
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO			N.PLANO 9



LEYENDA RED DE ELECTRIFICACION
ACOMETIDA A RED EXISTENTE
RED DE ELECTRIFICACION
ARQUETA DE REGISTRO
LEYENDA RED DE ALUMBRADO PUBLICO
ACOMETIDA A RED EXISTENTE
RED DE ALUMBRADO PUBLICO
ARQUETA DE REGISTRO

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se ejemplifica de informe adhérido al dorso de la última página de la memoria

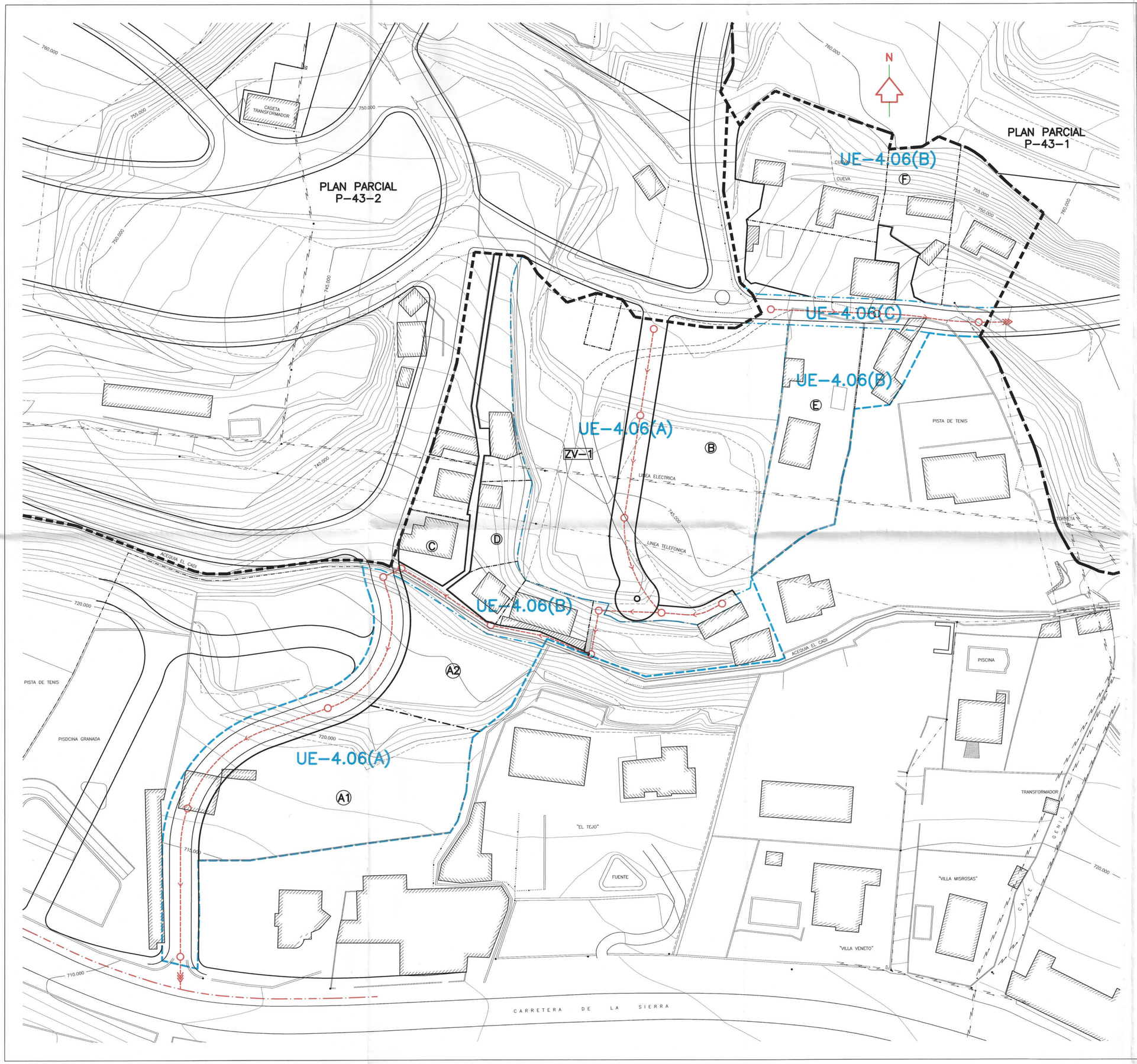
TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO: INFRAESTRUCTURAS: RED DE ELECTRIFIC. Y ALUMB. PUBLICO			N.PLANO 11



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO

- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO
- ACOMETIDA A RED EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

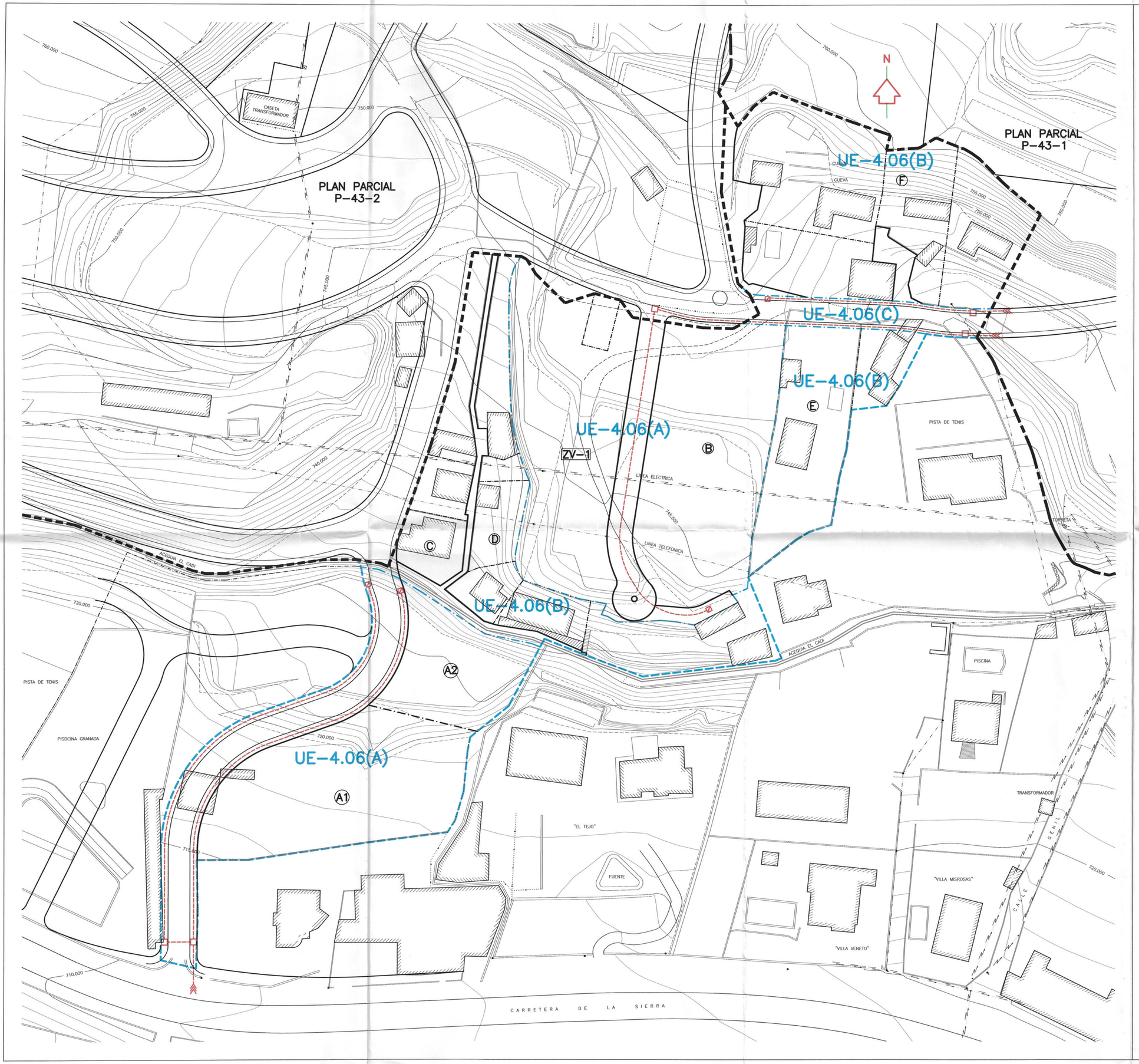
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO			N.PLANO 10



LEYENDA RED DE TELECOMUNICACIONES

- ACOMETIDA A RED EXISTENTE
- RED DE TELECOMUNICACIONES
- ARQUETA DE DISTRIBUCION
- ARQUETA DE FINAL DE LINEA O CANALIZACION

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se incorpora al informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

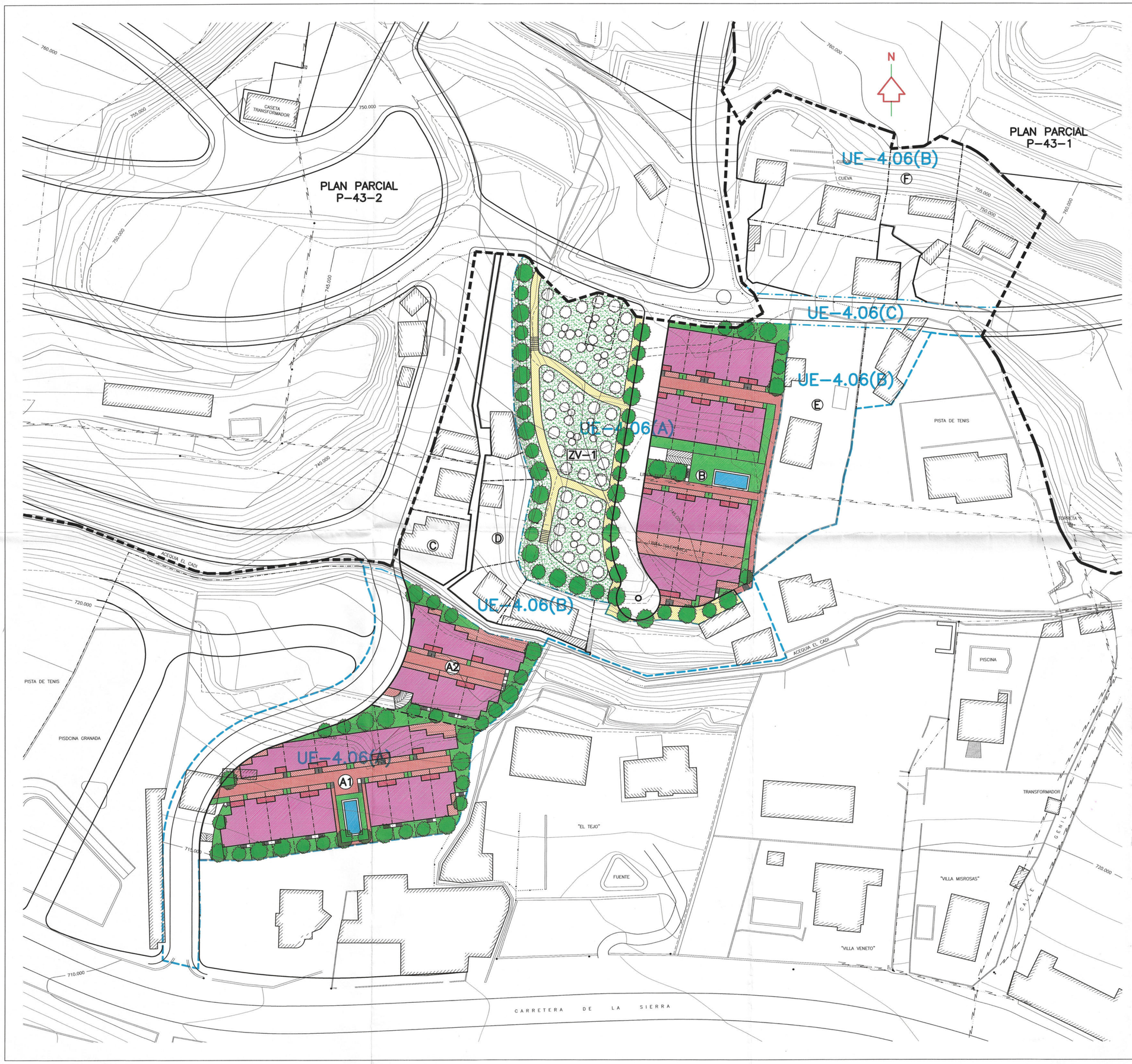
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELECOMUNICACIONES			N.PLANO 12



ARBOLADO DE GRAN PORTE

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se especifica de interior adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

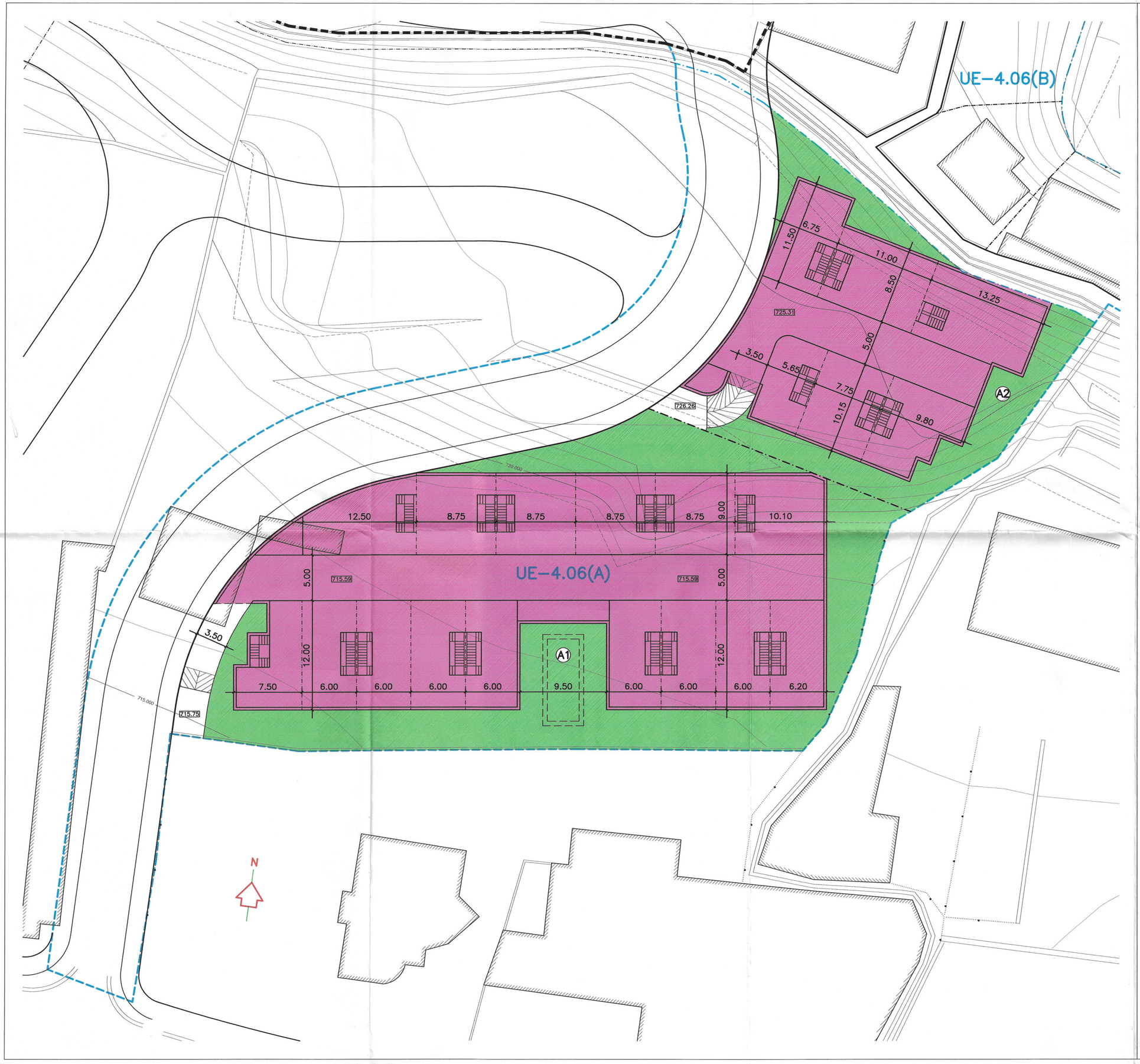
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
PLANO ORDENACION PROPUESTA: UE-4.06(A) PARCELAS A1, A2, B, ZV-1, PLANTA GENERAL			N.PLANO 13



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

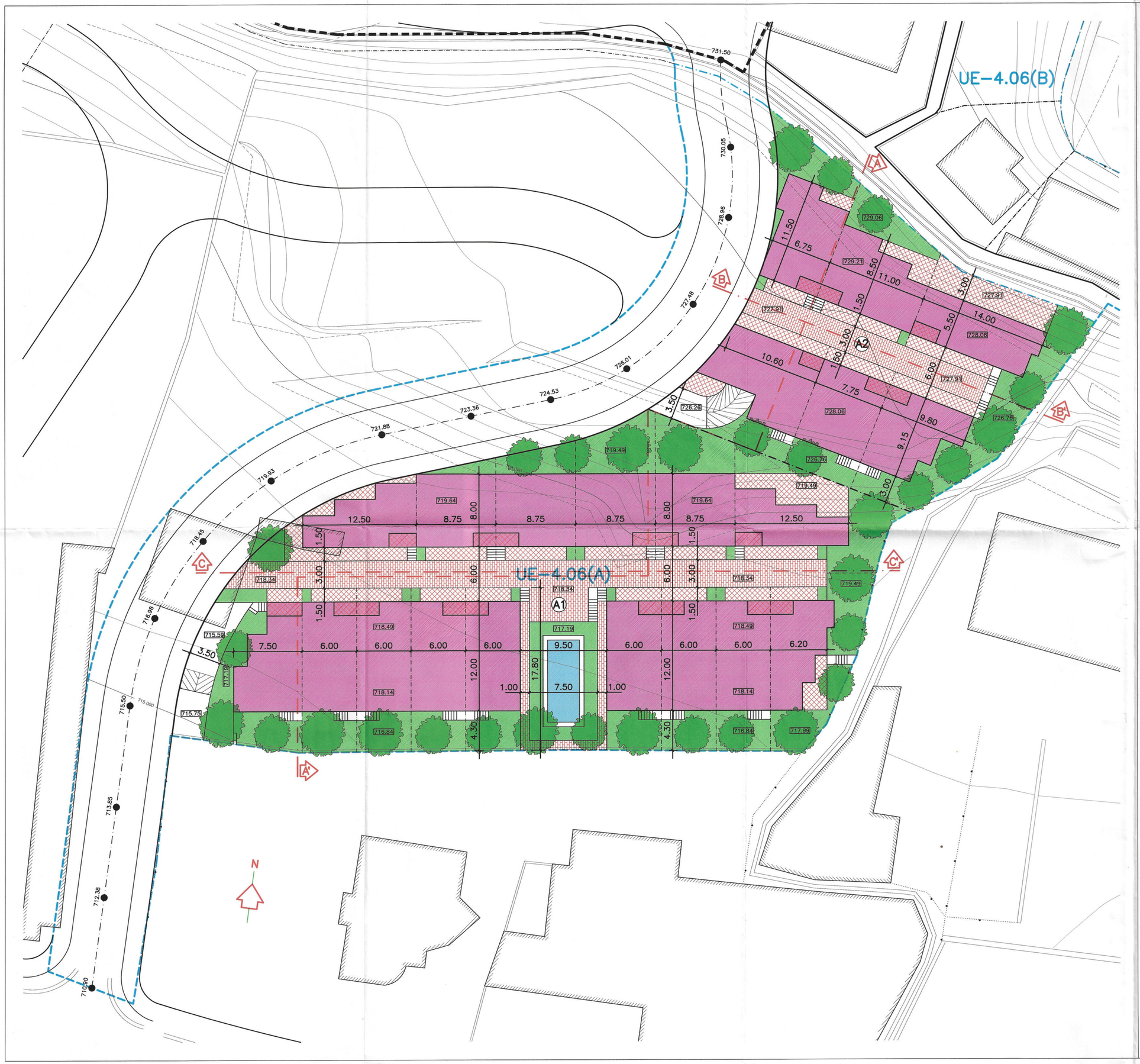
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/200	OBSERVACIONES
PLANO ORDENACION PROPUESTA: UE-4.06(A) PARCELAS A1 Y A2, PLANTA SOTANO			N.PLANO 14



ARBOLADO DE GRAN PORTE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento no presupone el informe favorable al estado de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

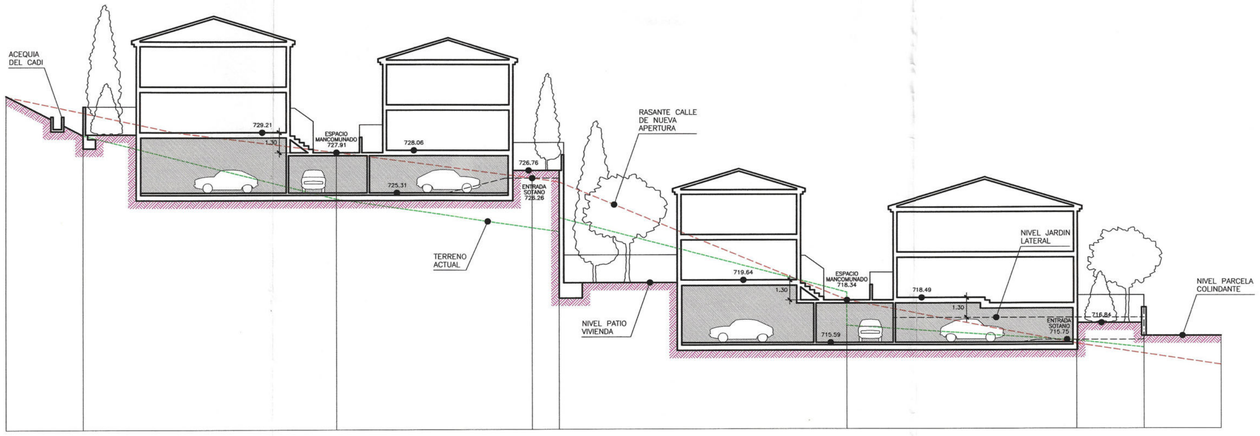
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

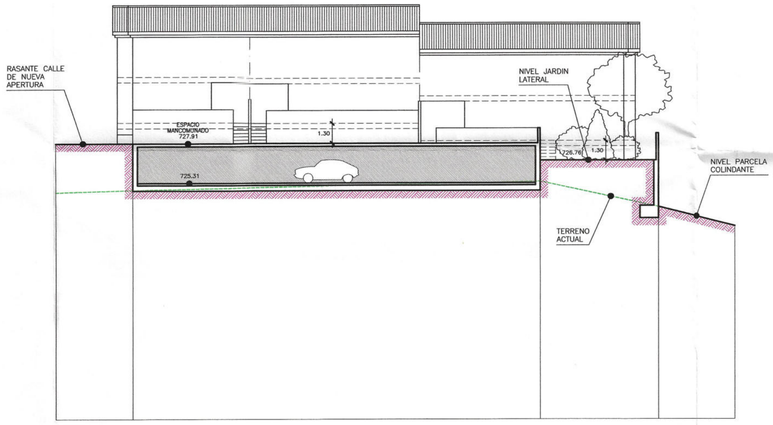
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/200	OBSERVACIONES

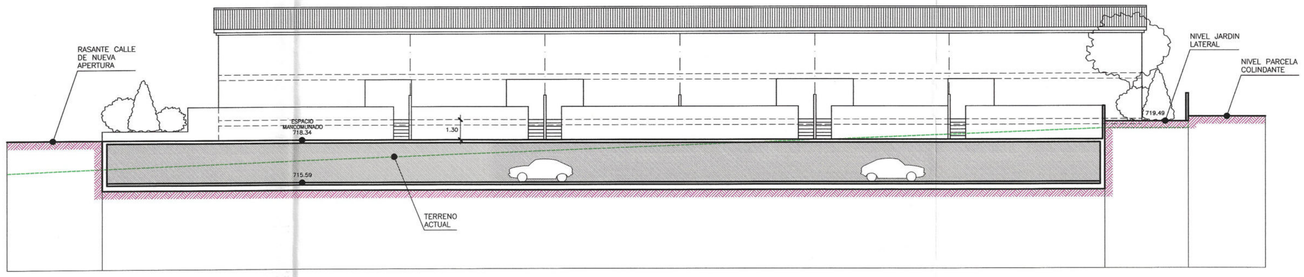
PLANO	N.PLANO
ORDENACION PROPUESTA: UE-4.06(A) PARCELAS A1 Y A2, PLANTA BAJA	15



SECCION A–A'



SECCION B–B'



SECCION C–C'

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se materializa de idéntico modo al dorso de la última página de la memoria.

TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1–6ª GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E–mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE–4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/200	OBSERVACIONES
PLANO ORDENACION PROPUESTA: UE–4.06(A) PARCELAS A1 Y A2, SECCIONES GENERALES			N.PLANO 16

UE-4.06(C)

N

UE-4.06(B)

13.00

6.00 6.00 6.00 6.00 6.00

745.02 745.27 745.52 745.77 746.02

745.02 5.00 746.02

745.02 745.27 745.52 745.77 746.02

15.00

6.00 6.00 6.00 6.00 5.50

3.50 744.52

4.50 744.52

ZV-1

UE-4.06(A)

B

LINEA ELECTRICA

5.00 742.60 744.40

742.60 743.05 743.50 743.95 744.40

10.50

6.00 6.00 6.00 6.00 5.00

5.00 740.85 742.30

LINEA TELEFONICA

7.00 11.00

740.85 741.55 742.30

11.50

UE-4.06(B)

ACEQUIA EL CAÑO

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
2 6 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se refiere únicamente a los aspectos colegiales de dicho documento, quedando al margen de la materia jurídica de la contratación

TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/200	OBSERVACIONES

PLANO

ORDENACION PROPUESTA: UE-4.06(A)
PARCELA B, PLANTA SOTANO

N.PLANO 17

ARBOLADO DE GRAN PORTE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto. Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.O.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

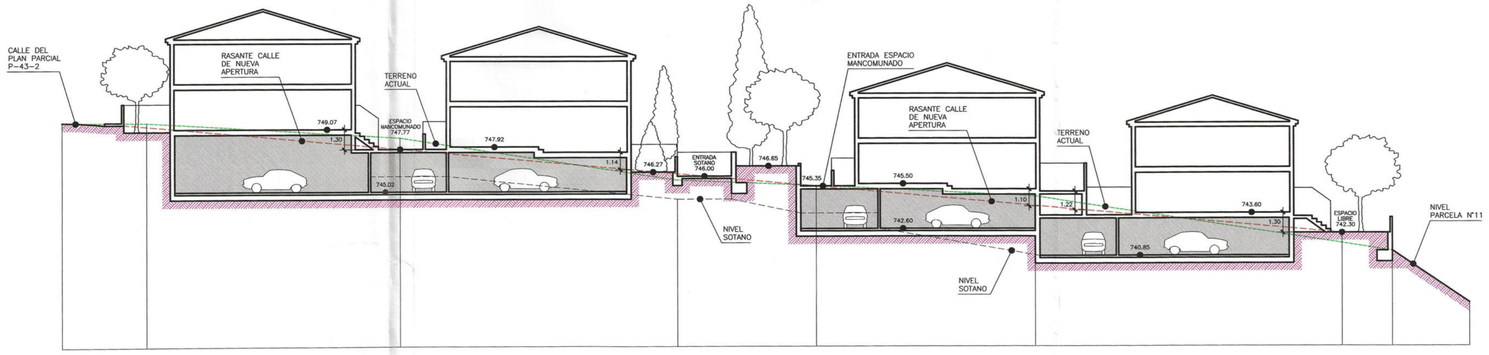
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA 1/200	OBSERVACIONES

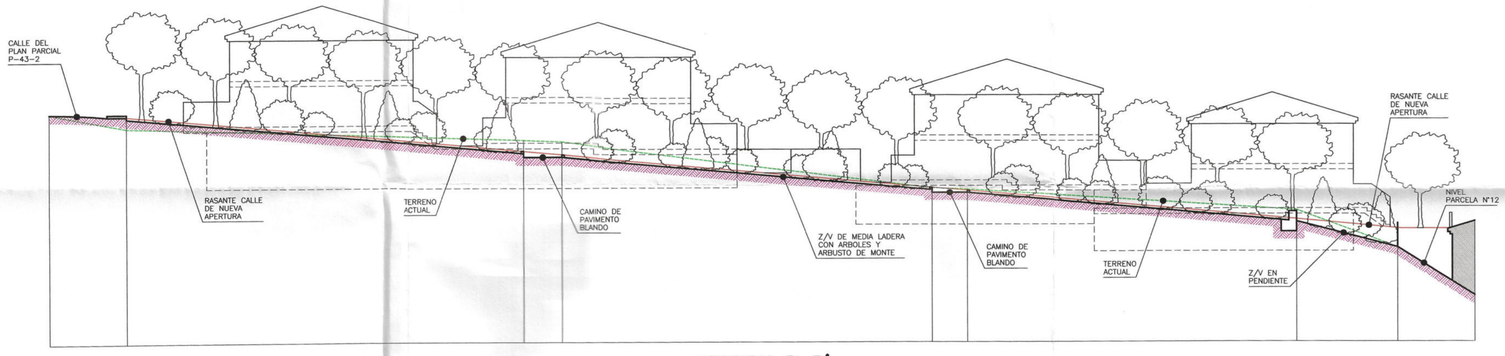
PLANO

ORDENACION PROPUESTA: UE-4.06(A) ZV-1 Y PARCELA B, PLANTA BAJA

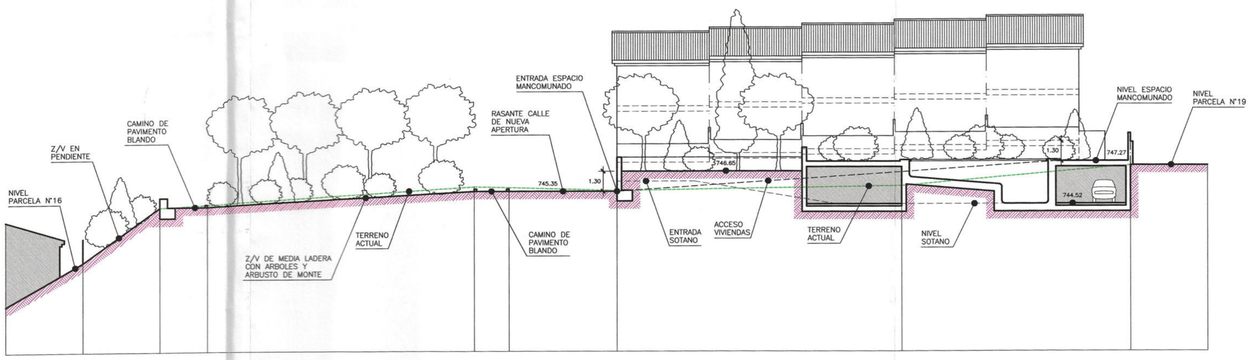
N.PLANO **18**



SECCION A–A'



SECCION B–B'



SECCION C–C'

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se hace sólo de anverso, debiendo al dorso de la última página de la memoria

TEXTO REFUNDIDO

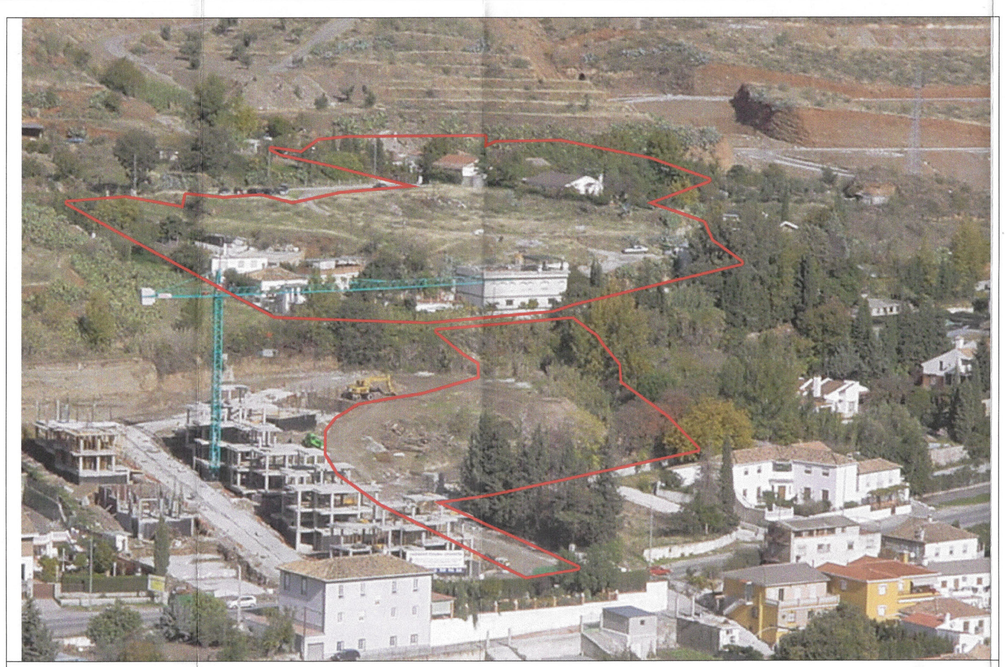
ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	FECHA ENERO 2.004	N.EXP. 490/01
		ESCALA 1/200	OBSERVACIONES
PLANO ORDENACION PROPUESTA: UE-4.06(A) ZV-1 Y PARCELA B, SECCIONES GENERALES			N.PLANO 19



DELIMITACION DE LA UE-4.06

CROQUIS DE LA PROPUESTA

IMAGEN VIRTUAL DE LA PROPUESTA SIN VEGETACION

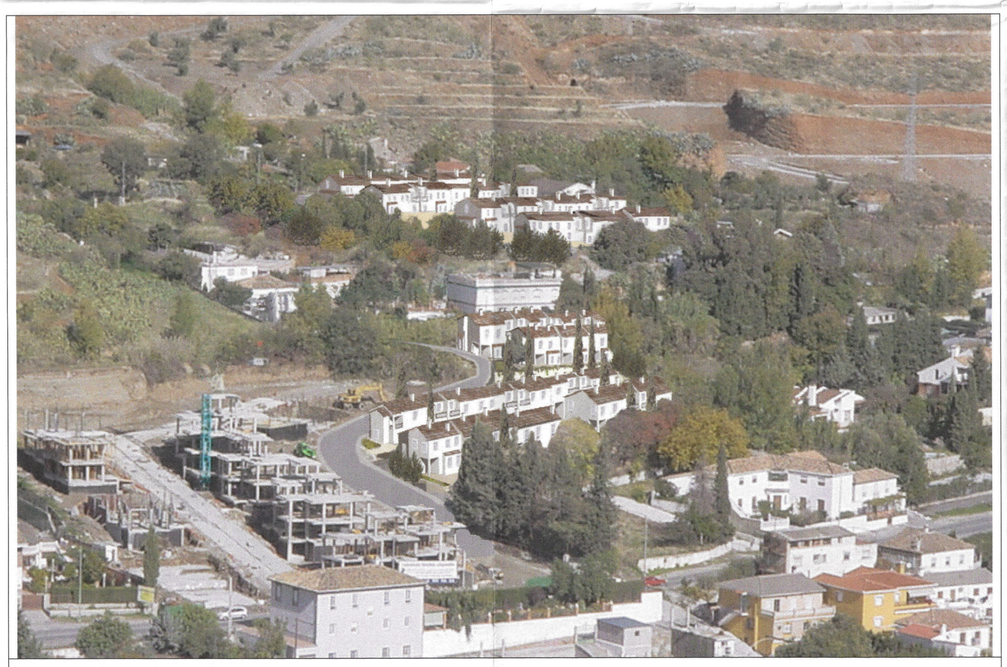


IMAGEN VIRTUAL DE LA PROPUESTA CON VEGETACION

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 NOV. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 3 FEB. 2004
VISADO
A los efectos estatutarios
El visado del presente documento no garantiza los alcances ni el cómputo de honorarios, salvo la de la profesión

TEXTO REFUNDIDO

ARQUINTA S.L.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo nº1-6ºA GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-4.06 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
	GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.	ENERO 2.004	490/01
		ESCALA S/E	OBSERVACIONES

PLANO	N.PLANO
ORDENACION PROPUESTA DE LA UE-4.06 IMAGENES VIRTUALES	20