

Se redacta el presente anexo, que recoge las modificaciones apuntadas por la oficina de Seguimiento Urbanístico del Ayuntamiento de Granada.

los presentes documentos, que posteriormente se relacionan, modifican y anulan, los mismos documentos del Plan Parcial presentado.

DOCUMENTOS DE LOS QUE CONSTA ESTE ANEXO:

- paginas de la Memoria, numero: - 008
- 009
- 028
- 040
- 041
- 047
- 048
- 050

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **31 OCT. 1986**  
Granada, - **5 NOV. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



- Planos numero 04.1 y 08.1

GRANADA a 8 de Octubre de 1986

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **31 OCT. 1986**  
Granada, - **5 NOV. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

SUBZONA 1

- SUBZONA: Residencial 2. ( Ensanches de casco)

- Residencial libre: ..... 15%

- Residencial social: ..... 45%

- Equipamiento terciario ..... 20%

- Equipamiento comunitario ..... 12,5%

- Otros Usos ..... 7,5%

TOTAL ..... 100%

No obstante, del porcentaje de edificabilidad que se prevee para destinarlo a otros usos posibles, puede ser empleado en cualquiera de los otros antes citados, bien repartido o acumulado sobre uno de ellos.

Así pues, y partiendo de la prevision que hace el Plan General de adjudicacion de 0,378 unidades de Aprovechamiento Medio por cada m2 de suelo dentro del suelo clasificado como urbanizable, tenemos un total de 31,859'73 U.A.M., que hemos de repartir entre los usos que vamos a preveer para este sector P-19.

#### PROPUESTA DE ESTE PLAN PARCIAL

SUBZONA 1.- Uso (Residencial 2, ensanche de casco , sobre una superficie de 49.240 m2.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ( con aprovechamiento)..... 84.285 m2.

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO .. 0'378

APROVECHAMIENTO TOTAL ..... 31.859'73 U.A.M.

La distribucion de edificabilidades seria la siguiente:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 24 OCT. 1986  
Granada, - 5 OCT 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

CALCULO COEFICIENTE Cu

$$\text{Residencial 2 Cu} = 1'00 \times 0'15 + 0'8 \times 0'525 + 1'00 \times 0'20 + 0'125 \times 0'00 = 0'77$$

CALCULO COEFICIENTE Ci

$$Ci = \frac{Am \times (Si + Sg)}{SixCu}$$

$$\text{Residencial 2 Ci} = 0'378 \times (49.240 + 40.760) / 49.240 \times 0'77 = 0'8972749$$

RESIDENCIAL 2 (PLURIFAMILIAR)

(Aprovechamiento 31.859 U.A.M.)

USO GENERICO	%	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial Libre	15'00	6.206'45	1'00	6.206'44
Residencial Social	52'50	21.722'54	0'80	17.378'03
Equipam. Terciario	20'000	8.275'25	1'00	8.275'25
Equipam. Comunit.	12.50	5.172'03	0'00	0'00
100%		41.376'27		31.859'73

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

	RESID. LIBRE	RESID. SOCIAL	EQUIPM. TERC.	EQUIPM. COMUNIT.	TOTAL
R2	6.206'45	21.722'54	8.275'25	5.172'03	41.376'27
TOTAL RESIDENCIAL		27.928'99			

El total de metros de edificabilidad que se destinan a residencial, el presente Plan pretende distribuirlos de la siguiente forma:

El 60% a vivienda plurifamiliar..... 16.757'39  
El 40% a viviendas unifamiliares ..... 11.171'60

reformada el 8-10-86

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 31 OCT. 1986  
Granada, 5 NOV. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL

Aclarando, que si cambiaran de uso dichas instalaciones, quedarían fuera de ordenanzas, siendo necesaria su legalización si procediese.

Por último, habría que señalar, a pesar de que se detalla en el Anexo de Cálculo de Aprovechamientos, que la superficie resultante de uso residencial, se distribuirán cumpliendo los porcentajes mínimos exigidos por el P.G., de la siguiente forma:

a) Por una parte el de Residencial 2, (Plurifamiliares), que por ser el característico, tendrá un mínimo de un 60%.

b) Por otra parte, el restante 40% del aprovechamiento medio, se emplea en Residencial 1 (unifamiliar).

Se respetan no obstante los usos que le asigna el Planeamiento Superior, ya ampliamente expuestos en otros apartados de esta memoria.

Como criterios específicos de este Plan, se han seguido entre otros los siguientes:

Respetar al máximo los usos globales previstos, si bien se introduce una zona de Residencial 1, de forma que nos consuma el máximo de suelo sin una masificación en altura excesiva, y el resto en Residencial 2, con una amplia zona verde en el interior, que nos de una imagen de espacio abierto aun incluso teniendo la edificación en altura.

Los equipamientos y las zonas de reserva se tratan, en manzanas completas e independientes, de forma que nos quede un conjunto ordenado y nos permita un mayor aprovechamiento de las mencionadas zonas, estando rodeado en lo posible con zonas verdes y espacios abiertos.

Respecto del trazado viario, se ha tenido como criterio, la creación de una malla independiente de circulación rodada y circulación peatonal, discurrendo esta última a través de las zonas verdes, y con un acceso controlado de vehículos a las viviendas unifamiliares.

Aprobado en sesión de Pleno del Ayuntamiento de Granada, el 31 OCT. 1986

Granada, - 5 NOV. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

III. 2.- SUPERFICIES.

TOTAL PLAN PARCIAL = 90.000 m2

De estos 90,000 m2 hay 5.715 m2, parcelas indicadas con los numeros 4, 10 y 11, que no computan a efectos de aprovechamiento ni de cargas, quedando así una superficie ordenable de 84.285 m2.

Esta superficie esta dividieda en:

- Residencial 2 ..... 49.240 m2.
- Sistemas Generales asignados.. 40.760 m2.

III.3.-PROPUESTA DE ESTE PLAN PARCIAL

SUBZONA 1.- Uso (Residencial 2, ensanche de casco, sobre una superficie de 49.240 m2.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ( con aprovechamiento)..... 84.285 m2.

COEFICIENTE DE APROVECAMIENTO MEDIO .. 0'378

APROVECHAMIENTO TOTAL

$$84.285 \times 0'378 = 31.859'73 \text{ U.A.M.}$$

La distribucion sera como sigue en las paginas sucesivas.

Aprobado en sesión de 31 OCT. 1986  
Granada, - 5 NOV. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

	RESID. LIBRE	RESID. SOCIAL	EQUIPM. TERC.	EQUIPM. COMUNIT.	TOTAL
R2	6.206'45	21.722'54	8.275'25	5.172'03	41.376'27
TOTAL RESIDENCIAL	27.928'99				

El total de metros de edificabilidad que se destinan a residencial, el presente Plan pretende distribuirlos de la siguiente forma:

El 60% a vivienda plurifamiliar..... 16.757'39  
El 40% a viviendas unifamiliares ..... 11.171'60

III.4.- DISTRIBUCION DE LOS APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES.

A la administracion le corresponde el 10% del aprovechamiento obtenido, no señalándose su ubicación, ya que los promotores del Plan no tienen el 100% de la propiedad, correspondiéndole esta negociación a la Junta de Compensación cuando esta se constituya legalmente.

Teniendo que el aprovechamiento total del sector es de 31,859 U.A.M se distribuirá de la siguiente forma:

10% para Administración ..... 3,185.90 UAM  
90% para Propietarios ..... 28,673.10 UAM

-----  
TOTAL ..... 31,859.00 UAM

El que corresponde a la Administración, así como el 90% restante a distribuir entre los propietarios, salvo acuerdo entre ambas partes, se distribuirá proporcionalmente entre los distintos usos característicos. No obstante, dicha distribución exacta de aprovechamientos entre los propietarios y la Administración en función de lo anteriormente expuesto y sus cuotas de participación, se realizará en correspondiente proyecto de compensación.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha 21 OCT. 1986  
Granada, 5 NOV. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL

4.3.1.- USO FORMENDRIZADO DE EDIFICACION CERRADA  
ASIMILABLE A MANZANA CERRADA INTENSIVA.

- Altura maxima 6 plantas, que se distribuiran de la siguiente forma.

a) La planta baja, se destinara a uso terciario (cualquiera de los admisibles entre los usos por-menorizados, que el Plan General ha previsto aplicables a estos casos).

- Edificabilidad maxima. 0.535 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Maxima ocupacion en planta 100%

- Alineaciones, las propuestas en el Plan Par-cial.

- Alturas maximas y minimas, los indicados en el Plan General.

b) Resto de las plantas, destinadas a uso resi-dencial social, para viviendas de proteccion so-ciales o uso asimilable.

- Edificabilidad maxima 3'465 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Maxima ocupacion en Planta 80%

- Alineaciones las propuestas por el Plan Parcial.

- Altura maxima y minima entre plantas las mar-cadas en el Plan General.

El conjunto de los usos y ordenanzas antes resenados, nos da los siguientes resultados:

- Edificabilidad total permitida 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., distribuido de la siguiente forma.

0.535 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Eq. Terciario.

3.465 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Residencial.

- Ocupacion maxima Planta Baja 100%  
en el resto de las plantas 80%

- Alineaciones las indicadas en el Plan Parcial.

- El resto de determinaciones y ordenanzas que afectan a este uso se seguira lo previsto para el mismo en la normativa del Plan General.

Ayuntamiento, Pleno

Granada, 5 NOV 1986 31 OCT 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

- Obligatoriedad de dotacion de al menos 1 plaza de garaje por vivienda o 100 m2 de construccion, que se incorporara al edificio en la planta sotano.

4.3.2.- USO PORMENORIZADO AGRUPACION VIVIENDA UNIFAMILIAR. ASIMILABLE CON AGRUPACION INTENSIVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- Edificabilidad Maxima 0'6968 m2/m2.
- Altura Maxima 2 plantas.
- Maxima ocupacion de Parcelas 50%
  - Alineaciones y rasantes las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.
  - Parcela minima 120 m2 con un frente de fachada 7 metros.
  - Obligatoriedad de preveer en el interior de la parcela la dotacion al menos de una plaza de garaje por cada vivienda o cada 100 m2 contruidos.
- Permitiendose la construccion de una plaza de garaje, vinculada a la vivienda, con una superficie util maxima de 30 m2. utiles, los cuales no computaran a efectos del calculo de consumo de edificabilidad. Dicha plaza debera ubicarse en la planta Sotano, Semisotano o incluso en la planta Baja del mencionado inmueble.
- El resto de determinaciones y ordenanzas que afectan a este uso se seguira lo previsto para el mismo en la normativa del Plan General.

4.3.3.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO TERCARIO EN PARCELA INDIVIDUAL INTENSIVO.

- Se refiere solamente al previsto en la subzona de vivienda unifamiliar.
- El uso basico que se asigna, es cualquiera de los admisibles entre los usos pormenorizados que el Plan General ha previsto aplicable a estos casos.
- Altura maxima de la edificacion, 4 plantas.
- Edificabilidad maxima 2'7085 m2/m2
- Ocupacion maxima de parcela 100%
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, seran los mismos que los que para el mismo preve el Plan General.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 31 OCT. 1986  
Granada, - 5 NOV. 1986

EL SECRETARIO GENERAL

4.4.- RESUMEN DE USOS, ORDENANZAS EDIFICABILIDADES.

USO	COEFIC. EDIFICAB. m2./m2.	SUPERF. NETA m2.	EDIFICABILIDAD TOTAL m2.	OCUPACION EN PLANTA %	NUMERO DE PLANTAS ud.
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	0.535 Terciar. 3.465 Resid.2	4.836	2.587 16.757	100% en Baja 80% el resto	6
VIV.UNIFAMILIAR INTENSIVA	0.6968	16.030	11.171	50%	2
EQUIP. TERCARIO PARC.I. INTENSIVA	2'7085	2.100	5.688	100%	4
EQUIP. SOCIAL	1'00	2.092	2.092	60%	3
EQUIP. DOCENTE INTENSIVO	0'75	4.090	3.067	40%	3
EQUIP. DEPORTIVO EXTENSIVO	0'25	2.296	576	20%	3
ZONAS VERDES AREAS DE JUEGO	0'00	6.001	0	-	-

El resto de Ordenanzas no marcadas en este cuadro, coinciden con las marcadas para esos usos en el P.G.O.U. de Granada.