

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:

- páginas de la Memoria, números:
 - 008
 - 009
 - 028
 - 040
 - 041
 - 047
 - 048
 - 050

- Planos número 04.1 y 08.1

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

EL SECRETARIO GENERAL,



GRANADA a 8 de Octubre de 1986

[Handwritten signature over a blue horizontal line]

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

EL SECRETARIO GENERAL,



SUBZONA 1

- SUBZONA 1 Residencial 2. (Ensanches de casco)	
- Residencial libres	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 prevé 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 previsión que hace el Plan General de adjudicación 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 prever para este sector P-19.

PROPIUESTA 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 distribución de edificabilidades sería la siguiente:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno

en sesión de fecha de

Granada, - 5 NOV 1986

EL SECRETARIO GENERAL,



CALCULO COEFICIENTE Cu

$$\text{Residencial 2 Cu} = 1'00 \times 0'15 + 0'8 \times 0'325 + 1'00 \times 0'20 + 0'125 \times 0'00 = 0'77$$

CALCULO COEFICIENTE Ci

$$Ci = Amx(Bi+Sg) / SxCu$$

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

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.	EQUIPAM.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

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

AVUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
APROBACION DE ACTAS VGM
RECOGIDO DE ACTAS VGM

Aclarando, que si cambiarian de uso dichas instalaciones, quedarian fuera de ordenanzas, siendo necesaria su legalizacion si procediese.

Por ultimo, habria que señalar, a pesar de que se detalla en el Anexo de Calculo de Aprovechamientos, que la superficie resultante de uso residencial, se distribuiran cumpliendo los porcentajes minimos exigidos por el P.G., de la siguiente forma:

- a) Por una parte el de Residencial 2, (Plurifamiliares), que por ser el caracteristico, tendra un minimo 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 especificos de este Plan, se han seguido entre otros los siguientes:

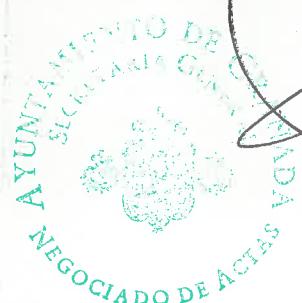
Respetar al maximo los usos globales previstos, si bien se introduce una zona de Residencial 1, de forma que nos consuma el maximo de suelo sin una masificacion en altura excesiva, y el resto en Residencial 2, con una amplia zona verde en el interior, que nos de una imagen de espacio abierto aun incluso teniendo la edificacion 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 creacion de una malla independiente de circulacion rodada y circulacion peatonal, discurriendo esta ultima a traves de las zonas verdes, y con un acceso controlado de vehiculos a las viviendas unifamiliares.

Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión celebrada 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 asi una superficie ordenable de 84.285 m².

Esta superficie esta dividida en:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - Residencial 2 | 49.240 m ² . |
| - Sistemas Generales asignados... . | 40.760 m ² . |

III.3.-PROPIUESTA 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.

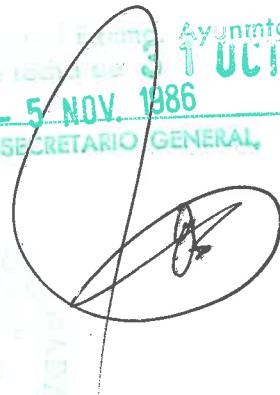
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO ... 0'378

APROVECHAMIENTO TOTAL

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

La distribucion sera como sigue en las paginas sucesivas.

Aprto. Pleno
en sesion de fecha 31 OCT. 1986
Granada, - 5 NOV. 1986
EL SECRETARIO GENERAL.



RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

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

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 ésta 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 SESION DEL DIA 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 pormenorizados, que el Plan General ha previsto aplicables a estos casos).

- Edificabilidad maxima. 0.535 m²/m².
- Maxima ocupacion en planta 100%
- Alineaciones, las propuestas en el Plan Parcial.
- Alturas maximas y minimas, los indicados en el Plan General.

b) Resto de las plantas, destinadas a uso residencial social, para viviendas de proteccion social o uso asimilable.

- Edificabilidad maxima 3'465 m²/m².
- Maxima ocupacion en Planta 80%
- Alineaciones las propuestas por el Plan Parcial.
- Altura maxima y minima entre plantas las marcadas en el Plan General.

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

- Edificabilidad total permitida 4 m²/m², distribuido de la siguiente forma.

0.535 m²/m² de Eq. Terciario.
3.465 m²/m² 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 seguirá lo previsto para el mismo en la normativa del Plan General.

Ayunt. Pleno
en el Ayuntamiento de Granada, 5 NOV. 1986
31 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL



- Obligatoriedad de dotación de al menos 1 plaza de garaje por vivienda o 100 m² de construcción, 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 Máxima 0'6968 m²/m².
- Altura Máxima 2 plantas.
- Máxima ocupación de Parcelas 50%
- Alineaciones y rasantes las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.
- Parcela mínima 120 m² con un frente de fachada 7 metros.
- Obligatoriedad de prever en el interior de la parcela la dotación al menos de una plaza de garage por cada vivienda o cada 100 m² construidos.
Permitiéndose la construcción de una plaza de garage, vinculada a la vivienda, con una superficie útil máxima de 30 m². útiles, los cuales no computaran a efectos del cálculo de consumo de edificabilidad. Dicha plaza deberá 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 seguirá 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 básico que se asigna, es cualquiera de los admisibles entre los usos pormenorizados que el Plan General ha previsto aplicable a estos casos.
- Altura máxima de la edificación, 4 plantas.
- Edificabilidad máxima 2'7085 m²/m²
- Ocupación máxima de parcela 100%
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que los que para el mismo prevé el Plan General.

Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 3 OCT. 1986
- 5 NOV. 1986

Granada, EL SECRETARIO GENERAL



4.4.- RESUMEN DE USOS, ORDENANZAS EDIFICABILIDADES.

USO	COEFIC. EDIFICAB.	SUPERF. NETA m2./m2.	EDIFICABILIDAD TOTAL m2.	OCCUPACION EN PLANTA %	NUMERO DE PLANTAS ud.
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	0.535 Terciar. 4.836 3.465 Resid. 2		2.587 16.757	100% en Baja 80% el resto	6
VIV. UNIFAMILIAR INTENSIVA	0.6968	16.030	11.171	50%	2
EQUIP. TERCIARIO 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.