

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Determinaciones y previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Granada.

1.2.- Características naturales del territorio.

1.2.1.- Geológicas y Geotécnicas.

1.2.2.- Relieve y Orografía.

1.3.- Infraestructura existente.

1.3.1.- Viario.

1.3.2.- Acometida de agua.

1.3.3.- Evacuación de aguas.

1.3.4.- Acometida de electricidad.

1.3.5.- Telefonía.

1.4.- Estructura de la propiedad del suelo, a efectos de la distribución de cargas y beneficios.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Estudio de adecuación de las determinaciones del Plan Parcial, en relación con el planeamiento que desarrolla.

2.2.- Adecuación de la propuesta del Plan Parcial a las determinaciones del artículo 13 de la Ley del Suelo.

2.3.- Cumplimiento de las determinaciones incluidas en los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

2.4.- Cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de **25 SET. 1989**

SECRETARIO GENERAL,

Objetivos y criterios de la Ordenación del territorio en función de las determinaciones



del Plan General.

- 2.6.-** Examen y análisis ponderado de posibles alternativas, y justificación de la elegida.

Anexo I: Contenido documental del Plan Parcial.

Anexo II:

- 1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- 2.- Relación de Propietarios afectados.
- 3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.
- 4.- Compromisos a contraer entre urbanizadores - Ayuntamiento y terceros.
- 5.- Garantías de cumplimiento de compromisos por parte de los promotores.
- 6.- Medios económicos de los promotores, recursos propios y fuentes de financiación.

3.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

- 3.1.-** Objeto y extensión del estudio.
- 3.2.-** Costes de la urbanización. *Resolución por el Excmo Ayuntamiento Pleno de fecha de 28 ABR. 1989*
- 3.3.-** Financiación de las obras. *SECRETARIO GENERAL,*
- 3.4.-** Valoración de las obras.

4.- PLAN DE ETAPAS

5.- ORDENANZAS REGULADORAS

- 5.1.-** Generalidades, terminología y concepto.

Resolución por el Excmo Ayuntamiento Pleno de fecha de 22 JUN. 1989

SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

- 5.3.- Normas de de edificación.
- 5.4.- Resumen de usos y edificabilidades.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
El SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL,



De acuerdo con lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento entre la documentación ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Más adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2b) 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: a) características naturales del territorio. b) usos, edificaciones e infraestructuras existentes. c) 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.

1.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA.

En el citado planeamiento, la clasificación con que quedan afectados los terrenos, es la de suelo urbanizable programado. Por ello, tal como la ley prevé, se ha de proceder a la redacción de Plan Parcial, que desarrolle un sector completo. En nuestro caso concreto, se trata del Plan Parcial P-17, que consta solamente de un Polígono (el P.G.O.U. no prevé división en polígonos).

El uso global previsto es el Residencial. No obstante el ámbito del sector queda dividido en tres subzonas, a las que se les asignan los usos globales siguientes: Subzona 1 = Residencial 1 (en vivienda unifamiliar); Subzona 2 = Residencial 2 (en ordenación libre). Se completa la totalidad de superficie del sector con un sistema general de 32.116 m² de superficie, destinados a parque, de lo cual es ampliamente deficitaria la barriada de Chana.

Los usos genéricos que se prevén para los usos globales antes citados son los siguientes: En la Subzona 1, de Residencial 1, se prevén el uso residencial (15% en vivienda libre, y en vivienda unifamiliar), el de equipamiento terciario que incluye en él el comercial (con un 20%), el equipamiento comunitario (con un 12,5%) y los usos posibles (7,5%) que en el P-17 se

Resolución de fecha de 28 de mayo de 1989

SECRETARIO GENERAL,



acumulan al residencial. Por último en la subzona 1, de Residencial 1, se dan el uso residencial (17,5% a vivienda libre y 52,5% a vivienda social), el equipamiento comunitario (con un 13,5%) y admite otros usos posibles en un porcentaje del 16,5% que se han acumulado al uso residencial.

1.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.-

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

1.2.1.- GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.-

En cuanto a situación se refiere, la zona sobre la que se desarrolla el presente el presente Plan Parcial se encuentra junto a la carretera de Málaga, más concretamente entre la acequia de el Jaque y la antigua carretera de Málaga, en el pago denominado Huerta Fatinafar.

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

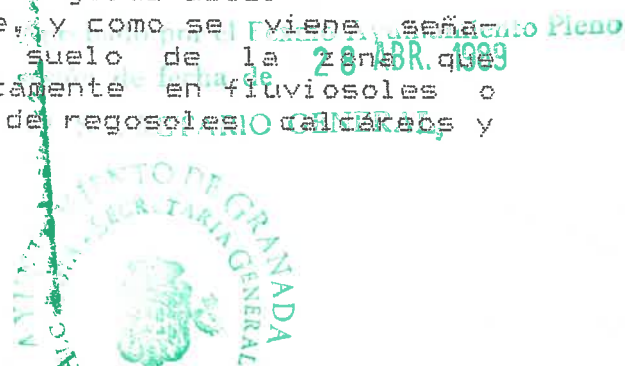
En cuanto a la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y de acuerdo con los estudios realizados por la F.A.O., la zona que nos ocupa puede considerarse constituida por materiales aluviales del Cuaternario y formaciones conglomeráticas del Neógeno, en donde la infiltrabilidad y permeabilidad son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

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

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

Resolución por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



1.2.2.- RELIEVE Y OROGRAFIA.-

En cuanto a altitudes, y a la vista del plano topográfico, vemos que el punto de mayor cota corresponde 654,73 mientras que el de menor es de 647,67 m teniendo en cuenta que la separación entre ambos, es de unos 350,00 m, al que corresponde una variación de 7,06 m, vemos que la pendiente media sería del 2,02%. No obstante, se puede observar que para los fines agrícolas a los que se han destinado estos terrenos hasta el presente, se han realizado abacalamientos, que dan superficies prácticamente planas. Por ello, no se ha considerado de interés la inclusión del plano clinométrico.

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

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

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

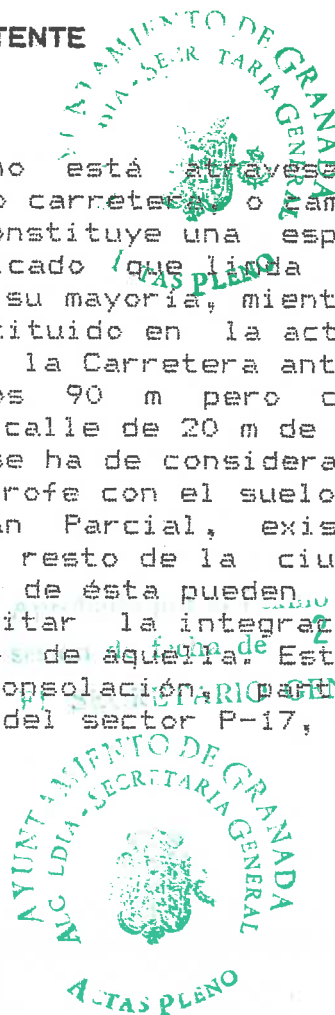
Atendido por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
SECRETARIO GENERAL,

1.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.3.1.- VIARIO

El sector P-17 no está atravesado por ninguna vía principal (Tipo carretera o camino) en la actualidad, sino que constituye una especie de "isla" de suelo no edificado que linda con la ciudad y edificaciones en su mayoría, mientras que el otro límite está constituido en la actualidad por tierras de cultivo. De la Carretera antigua de Málaga está separado unos 90 m pero comunica con ella por una calle de 20 m de ancho.

Por otra parte, se ha de considerar que, debido al carácter de limítrofe con el suelo urbano que tiene el presente Plan Parcial, existe una conexión muy buena con el resto de la ciudad, ya que algunas de las calles de ésta pueden y deben ser prolongadas para facilitar la integración de ésta zona dentro del tejido de aquélla. Este es el caso de la Avenida de la Consolación, parte de la cual queda incluida dentro del sector P-17, y de la



cual parten varias calles que penetran en el mismo. Igualmente, de la Ctra. de Málaga parten algunos viales que luego han de cruzar el sector.

1.3.2.- ACOMETIDA DE AGUA

Según los datos facilitados por la información Plan General de Ordenación, no existen ramales de la red primaria o secundaria de abastecimiento de agua que atraviesen o toquen el ámbito del Plan Parcial. No obstante y en sus proximidades, una distancia próxima a los 200 m se halla situado un ramal de la red primaria, con diámetro superior a los 400 mm, que discurre por la Carretera de Badajoz, desde donde está previsto un ramal con carácter de Sistema General.

Es decir, en el presente, existe la posibilidad de dotar de agua en el presente al sector, por medio de la prolongación del ramal primario que viene desde la Carretera de Badajoz. de este modo, se puede ejecutar una malla con el resto de ramales de la Ciudad, y más concreto con los que discurren por la Carretera Santafé, y la prolongación del resto de servicios de la ciudad.

1.3.3.- EVACUACION DE AGUA

Actualmente no hay redes de evacuación de aguas que afectan al sector P-17. En la actualidad, si pueden entenderse como tales, están constituidos por algunos ramales de la acequia de El Jaque, los cuales realmente están funcionando como colectores de aguas residuales al aire libre.

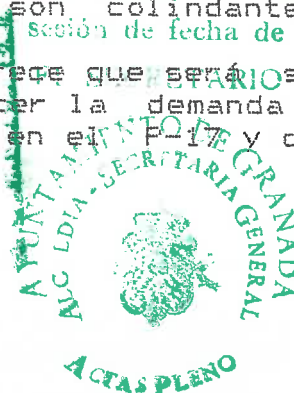
Las afueras del sector, encontramos un colector principal con carácter de Sistema General, el cual constituye la principal arteria de aguas negras que va a la depuradora del Puente de los Vados. Esta canalización está ejecutada.

Luego la evacuación de aguas es posible, por este último conducto citado existente en la actualidad, en tanto que el resto de canalizaciones o ramales de acequias deben de desaparecer o al menos deben destinarse exclusivamente al uso primitivo previsto de acequia para el riego, no como red de vertido.

1.3.4.- ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD

Archivado por el Ayuntamiento Pleno sesión de fecha de 29 SET 1989. En la actualidad existen centros de transformación en las proximidades, en concreto en los edificios Nerja, que son colindantes con el sector.

Por lo tanto, parece que será suficiente este centro para abastecer la demanda de esta población que se ubicaría en el P-17 y que es de



unas 297 viviendas, No obstante, la necesidad o no de un centro nuevo, será debidamente concretada en el Proyecto de la Urbanización, de acuerdo con la compañía suministradora.

1.3.5.- TELEFONIA

Dada la proximidad de la canalización actual por la Ctra. de Santa Fé, se considera como viable la ejecución de un red general que discurra por el vial paralelo al parque, para continuar en dirección al Hospital de la Virgen hacia la Autovía de Badajoz. Se estima que no habrá problema para dotar de este servicio.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS.

En el plano catastral que acompaña el resto de la documentación de información, señalan cuales son los propietarios y en donde se hallan situadas sus respectivas propiedades. A continuación, y en cumplimiento del artículo 64- b) del Reglamento de Planeamiento, se detallan las superficies de cada uno:

- 1.- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Plaza del Carmen (Granada).

Excmo Ayuntamiento Pleno
Sesión de fecha de **29 SET. 1989**

- 2.- RAFAEL GONZALEZ RODRIGUEZ

C/ Recogidas n° 45

(Granada). Tlfno. 25-03-34

SECRETARIO GENERAL,

- 3.- FRANCISCO DIAZ VILCHEZ

Avda. de la Constitución n° 15

(Granada).

- 4.- HERMANOS VILCHEZ CAMARERO

C/ Imperatriz Eugenia n° 44

(Granada). Tlfno. 20-04-44

- 5.- FRANCISCO ARIZA SANCHEZ

C/ Loja Puerta (Alhama de

Granada). Tlfno. 35-00-34

- 6.- INMOBILIARIA OSUNA

Avda. del Casino n° 9

(Granada).

Excmo Ayuntamiento Pleno
Sesión de fecha de **28 ABR. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



En función de lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, dentro de la documentación que constituye un Plan Parcial, ha de incluirse la memoria justificativa de la ordenación y determinaciones incluidas en ella. En el artículo 58.1 del mismo Reglamento, se dice que dicha memoria habrá de: Justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento que desarrolla, además de demostrar su coherencia interna y que las posibilidades de llevar a la práctica las propuestas pueden ser reales según las etapas previstas. En el artículo 58-2, c) y d), se dice que además que deberá referirse la memoria, a objetivos y criterios de la ordenación (en función de la información urbanística y los estudios complementarios realizados), así como a un examen y análisis de posibles alternativas, justificándose la que se haya elegido por su conexión con las áreas colindantes y el resto de estructura urbana.

2.1.- ESTUDIO DE ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA

Como ya se dijo en punto 1.1. de la Memoria Informativa, las determinaciones que afectan al suelo que nos ocupa, y que quedan establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, pueden concretarse en: Clasificado como Suelo Urbanizable programado, de uso genérico residencial pero diferenciándose en su ámbito de dos subzonas: la primera de ellas de una superficie de 40.007,00 m² destinada a uso global de Residencial 1 (vivienda unifamiliar); cuyo uso previsto es Residencial 2 (de ordenación libre) cuenta con una superficie de 40.744,00 m². A estos tres deben añadirse los 32.116,00 m² destinados a sistemas generales, con lo que se completan los 82.867 m² de superficie total del sector.

Los usos pormenorizados que se han previsto por el Plan General para cada uno de los globales asignados a cada subsector, se reflejan en el siguiente cuadro, donde se hacen constar las edificabilidades mínimas a prever:

Elaborado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de

29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL,

sesión de fecha de 23 ABR. 1989

FI SECRETARIO GENERAL,



SUBZONA	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL SOCIAL	EQUIPAMIENTO TERCIARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	OTROS USOS
Residencial 2	15 %	45 %	20 %	12,5 %	7,5 %
Residencial 1	17,5 %	52,5 %	****	13,5 %	16,5 %

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 metro cuadrado de suelo dentro del suelo clasificado como urbanizable, tenemos un total de 31.323,00 U.A.M. que hemos de repartir entre los subsectores o subzonas ya citados.

No obstante, de la medición del terreno en la realidad, han resultado de la superficie total del sector es de 86.913,20 m², lo cual es ligeramente mayor que la que figura en el Plan General. La misma, que se ha señalado en los planos correspondiente, incluye algunas superficie que no estaban previstas en aquel, pero que se ha considerado de interés incorporar al sector P-17 debido a los motivos que se señalan a continuación: En el Norte, en el límite con el sector I-28, se añaden unos 600,00 m² que son parte de una propiedad incluida en su totalidad en el P-17. En el Sur, junto al suelo urbano, se añaden otros 1.000,00 m² aproximadamente cuyo aprovechamiento no se había hecho efectivo en ninguna de las Unidades Básicas del suelo urbano. Finalmente, tenemos que en el borde Oeste, limitrofe con el Suelo Urbanizable no programado, se ha adoptado el límite del sector a las propiedades actuales y sus límites catastrales, dando lugar a un nuevo incremento de superficie de 800,00 m².

Así pues, el sector se incrementa en: 86.913,20 m² - 82.867,00 m² = 4.046,20 m², lo que representa un 4,88 % sobre el total de superficie del sector previsto en el Plan General que es admisible, al ser menor del 5 %. Esta superficie, da lugar a un total de 32.853,19 UAM que se distribuyen por el Plan Parcial de la siguiente forma, entre las subzonas:

Subzona 1.....43.054,36 m².....43 UAM
Subzona 2.....11.742,84 m².....14.865,76 UAM
Sistemas Generales.32.116,00 m².....0,00 UAM



ACTAS PLENO



ACTAS PLENO

Resolución de fecha de 24 SET. 1989

SECRETARIA GENERAL

Resolución de fecha de 28 ABR. 1989

SECRETARIA GENERAL

Las nuevas subzonas tienen una superficie sensiblemente diferentes a los señalados por el Plan General:

SUBZONA	SUPERFICIE EN PLAN GENERAL	SUPERFICIE EN PLAN PARCIAL	DIFERENCIA	VARIACION
1	40.007,00 m2	43.054,36 m2	+ 3.047,36 m2	+ 7,62 %
2	10.744,00 m2	11.742,84 m2	+ 998,84 m2	+ 9.30 %
SISTEMA GENERAL	32.116,00 m2	32.116,00 m2	+ 0,00 m2	+ 0,00 %

De la comparación de ambos, vemos que las variaciones no son superiores al 15 %, por lo que las nuevas subzonas pueden considerarse válidas.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989

El SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL,



CALCULO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

La superficie total del sector, es de aproximadamente 86.913,20 m², ligeramente superior a la señalada en el Programa de Actuación del Plan General (donde se señala como superficie la de 82.867,00m²) al haberse incorporado al P-17 algunas pequeñas superficies que aquel no incluía.

El aprovechamiento medio del sector, sera:

$$AM = 86.913,20 \text{ m}^2 \times 0,378 \text{ UAM/m}^2 = 32.853,19 \text{ UAM}$$

La distribución de superficies entre las distintas subzonas que componen el sector, resulta la siguiente:

- Subzona 1 - Vivienda unifamiliar - 43.054,36 m²
- Subzona 2 - Ordenación libre - 11.742,84 m²
- Sistemas Generales de Espacios
libres - 32.116,00 m²

Total..... 86,913,20 m²

EDIFICABILIDADES DE LAS SUBZONAS.

SUBZONA 1.- Uso global: Residencial 1.

Los "otros usos" posibles quedarán acumulados a los residenciales (libre y social) en la misma proporción que prevé el Plan General.

USO GENERICO	PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial libre....	21,3675 %	5.290,42 m ²	1,00	5.290,42 UAM
Residencial social....	64,1026 %	15.871,26 m ²	0,80	12.694,01 UAM
Uipam. comunitario.	14,5299 %	3.597,48 m ²	****	*****
Total.....	100,0000 %	24.759,16 m ²		17.987,43 UAM

... Ayuntamiento Pleno

... de **29 SET. 1989**

...ARIO GENERAL,

... para el Excmo Ayuntamiento Pleno

... de fecha de **28 ABR. 1989**

... SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO



ACTAS PLENO

SUBZONA 2.- Uso global: Residencial 2..

Los "otros usos" posibles quedarán acumulados a los residenciales (libre y social) en la misma proporción que prevé el Plan General.

USO GENERICO	PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial libre....	16,7308 %	3.234,92 m2	1,00	3.234,92 UAM
Residencial social....	50,1923 %	9.704,76 m2	0,80	7.763,81 UAM
Equipam. terciario....	20,0000 %	3.867,03 m2	1,00	3.867,03 UAM
Equipam. comunitario....	13,0769 %	2.528,44 m2	****	*****
Total.....	100,0000 %	19.335,15 m2		14.865,76 UAM

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

SUBZONA	RESIDENCIAL			EQUIPAMIENTO		APROVECHAMIENTO
	LIBRE	SOCIAL	TOTAL	TERCIARIO	COMUNITARIO	
1	5.290,42	15.871,26	21.161,68	*****	3.597,48	17.987,43
2	3.234,92	9.704,76	12.939,68	3.867,03	2.528,44	14.865,76
TOTAL	8.525,34	25.576,02	34.101,36	3.867,03	6.125,92	32.853,19

como determinaciones propias del Plan Parcial, recogeremos las siguientes:

1".- El 70 % de la edificabilidad correspondiente a la Subzona 1, cuyo uso global es Residencial 1, se dedicará a vivienda unifamiliar intensiva, al objeto de mantener el uso característico.

2".- El 30 % restante de edificabilidad de la subzona 1 se dedicará a vivienda plurifamiliar (además del equipamiento comunitario) con uso pormenorizado de manzana cerrada intensiva, al igual que la totalidad de la edificabilidad correspondiente a la subzona 2a de fecha de 28 ABR. 1989

3".- En cuanto al número máximo de viviendas, lo fijamos en 297, es decir aproximadamente a razón de 112 m2/vivienda, siendo esta la superficie



PLENO

ACTAS PLENO

construida.

* RESERVAS DE SUELO DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA PARA EQUIPAMIENTOS.

A este respecto, hemos de tener en cuenta que:

- No se precisan reservas específicas de suelo para equipamiento comercial, puesto que éstas se considerarán incluidas dentro del equipamiento terciario, el cual las absorbe ampliamente, puesto que el mínimo a tener sería:

$$297 \text{ viv.} \times 3 \text{ m}^2/\text{viv.} + 3.867,03 \text{ m}^2 \times \frac{3 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} = 1.007,01 \text{ m}^2$$

que es menor de los 3.867,03 m² que prevé el Plan Parcial. No obstante, habrán de destinarse, al menos, 1.007,01 m² de suelo y edificabilidad para equipamiento comercial.

- La ubicación del equipamiento comercial y terciario, se realizará en "bajos comerciales" en el suelo con calificación de Manzana Cerrada Intensiva, mientras que el equipamiento social se situará en suelo especialmente previsto para equipamientos.

- La reserva mínima para equipamiento docente en esta actuación, será de 5.000 m² de suelo.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



			ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		
			JARDINES	A. JUEGO	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL
USO RESIDENC. 297 VIVIENDAS	D.G.	UD	15		4		2
		T			1.188,00		594,00
		UD	15	3	12	6	3
	D.L.B.						
		T	4.455,00	891,00	1.782,00	1.782,00	891,00
		UD		3		2	2
	D.L.C.						
		T		891,00		594,00	594,00
		UD	14				4
	D.G.						
		T					154,68
USO TERCIARIO 3.867,03 m2		UD	15			6	3
	D.L.B.						
		T	580,05			232,02	116,01
		UD					
	D.L.C.						
		T					
TOTAL			5.035,05	1.782,01	(5.000) 4.752,00	2.608,02	2.349,69

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
SECRETARIO GENERAL,



AGAS PLENO

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
SECRETARIO GENERAL,



AGAS PLENO

* RESERVAS DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUELOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA.

			EDIFICABILIDADES		EQUIPAMIENTOS		
			JARDINES	A. JUEGO	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL
USO RESIDENC. 297 VIVIENDAS	D.G.	UD			2		2
		T			594,00		594,00
	D.L.B.	UD			6	1,5	3
		T			1.782,00	445,50	891,00
	D.L.C.	UD				0,5	2
		T				148,50	594,00
USO TERCARIO 3.867,03 m2	D.G.	UD					4
		T					154,68
	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				58,00	116,01
	D.L.C.	UD					
		T					
TOTAL			*****	*****	2.376,00	652,00	2.349,69

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno,
28 ABR. 1989
sesión de fecha de

SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
SECRETARIO GENERAL,



* RESUMEN DE RESERVAS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

	Suelo	Edificación	Edificabilidad
Jardines y plazas.....	5.035,05 m2.....	0,00 m2.....	0,0000 m2/m2
Areas de juego.....	1.782,00 m2.....	0,00 m2.....	0,0000 m2/m2
Equipamiento docente.....	5.000,00 m2.....	2.376,00 m2.....	0,4752 m2/m2
Equipamiento deportivo.....	2.608,02 m2.....	652,00 m2.....	0,2500 m2/m2
Equipamiento docente.....	2.349,69 m2.....	2.349,69 m2.....	1,0000 m2/m2
TOTAL.....	16.774,76 m2.....	5.377,69 m2.....	0,32058 m/m2

De acuerdo con las previsiones de viviendas que hace el Plan Parcial los porcentajes de edificabilidad que resultan serán los siguientes:

SUBZONA 1.-

USO GENERICO	EDIFICABILIDAD	N° DE VIVIENDAS	RESERVA UNITARIA	PORCENTAJE
Residencial libre y social	.....21.161,68 m2.....	184,304.....	17 m2/viv.....	87,104 %
Equipam.comunitario...	3.133,17 m2.....			12,896 %
Total.....	24.294,85 m2.....	*****		100,000 %

SUBZONA 2.-

USO GENERICO	EDIFICABILIDAD	N° DE VIVIENDAS	RESERVA UNITARIA	PORCENTAJE
Residencial libre y social	.....12.939,68 m2.....	112,696.....	17 m2/viv.....	67,920 %
Equipam.terciario.....	3.867,03 m2.....			20,298 %
Equipam.comunitario...	2.244,52 m2.....			11,782 %
Total.....	19.051,23 m2.....	*****		100,000 %

Así pues, para mantener el uso característico de la subzona 1, destinamos a "agrupación intensiva de vivienda unitaria" el 70 % del total de la edificabilidad de la subzona:

$$\frac{70}{100} \times 24.294,85 \text{ m2} = 17.006,40 \text{ m2}$$



El resto de edificabilidad de esta subzona, se destinará a manzana cerrada intensiva y a los equipamiento. Por lo tanto será plurifamiliar:

$$24.294,85 - 17.006,40 - 3.133,17 = 4.155,28 \text{ m}^2$$

Resulta por ello, que la edificabilidad total de los dos usos residenciales citados será:

- Agrupación Intensiva de Vivienda Unifamiliar:
17.006,40 m² - 148 viviendas.
- Manzana Cerrada Intensiva:
 - Subzona 1..... 4.155,28 m²
 - Subzona 2.....12.989,68 m²

17.094,96 m².....149 viv.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



2.2.- ADECUACION DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 13 DE LA LEY DEL SUELO.

Este precepto legal queda cumplido en su totalidad ya que como se ha dicho repetidamente, el objeto del presente Plan Parcial es desarrollar un sector del suelo urbanizable programado que propone en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, no suponiendo modificación alguna respecto de las determinaciones que en éste se contienen.

En cuanto a determinaciones propias del Plan Parcial tal como se ha señalado en el párrafo correspondiente de la presente memoria justificativa, se cumplen todos los preceptos contenidos en el Reglamento de Planeamiento para estas figuras urbanísticas.

En el art.2, b) de la Ley del Suelo se establece la obligatoriedad de prever reservas de suelo para parques y jardines, así como zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción a las necesidades colectivas.

Se considera como mínimo que debe ser de 18 m²/vivienda ó 100 m² construido de edificación residencial, y en todo caso mayor del 10 % del total de superficie ordenada teniendo el carácter de ser independiente de las previsiones que establece el Plan General para parques y jardines públicos. Pues bien, teniendo en cuenta que la superficie ordenada es de 86.913,20 m² tendríamos que el 10 % representaría 8.691,32 m². Por otra parte, si consideramos que el total de viviendas previstas a construir es de 297 viv. tendríamos que en la cuantía de reserva que se cita, habría de preverse 5.346,00 m². Si consideramos tal como se hace en el Plan Parcial las reservas a efectuar en función de lo que exige el Plan General para el suelo Residencial tenemos que queda muy por encima del mínimo exigido por la Ley del Suelo, tal como se justifica en la presente memoria.

El resto de reservas a que se hace referencia en el citado artículo de la Ley del Suelo, tal como explica más adelante, en cumplimiento de lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, quedan totalmente satisfechas con la suficiente amplitud.

Pleno Ayuntamiento

Pleno Ayuntamiento

sesión de fecha de

29 SET. 1989

28 ABR. 1989

2.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN LOS ARTICULOS 43 A 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.-

Artículo 43



El presente Plan Parcial, se redacta para desarrollar el sector denominado P-17 de los definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, dentro del Suelo Urbanizable Programado.

El ámbito de dicho Plan Parcial, es un sector completo del citado Plan General.

Artículo 44

La redacción de este Plan Parcial (en adelante P.P.), se realiza una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Granada (en adelante P.G.O.U.G.) mediante resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 25 de Enero de 1.985, al cual no modifica en aspecto alguno.

Artículo 44

El P.P. del sector P-5, contiene las siguientes determinaciones:

- a.- Delimita un único sector completo del P.G.O.U.G.
- b.- Se asignan usos pormenorizados, zonificando el territorio en función de los mismos.
- c.- Se señalan las reservas de terrenos parques y jardines públicos, así como zonas deportivas públicas, en la cantidad que el propio plan fija, que cumple con lo mínimo solicitado en el Reglamento de Planeamiento.
- d.- Así mismo, se señala en planos las reservas de terrenos para centros culturales y docentes (incluidos dentro del total de reservas de suelos del Plan), en proporción superior a la mínima señalada por el ya citado Reglamento de Planeamiento.
- e.- Se señalan emplazamientos de equipamiento asistencial o social (así mismo dentro de las reservas de suelos del Plan Parcial), todos ellos de interés público y social.
- f.- Se ha grafiado en planos, el trazado de la red de comunicaciones del sector y su conexión con estos sistemas generales. Se señalan las alineaciones y rasantes, y la previsión de aparcamiento exterior (ya que los interiores se citan en las ordenanzas).
- g.- En los planos correspondientes, se han señalado los usos u características de las redes de servicios que el Plan ha previsto.
- h.- Junto con la presente memoria, se acompaña el correspondiente estudio económico de la evaluación de la implantación de los servicios de urbanización.
- i.- Así mismo, se señala un plan de etapas para la

probado por el Pleno Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL

por el Excmo Ayuntamiento Pleno

28 ABR. 1989

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIO GENERAL

PLENO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL

ACTAS PLENO

ejecución de las obras de urbanización.

Hay que señalar que las dotaciones del presente P.P. son independientes de las realizadas por el P.G.O.U.G., a las cuales complementan. Esto queda expresado en el cuadro que hace referencia a las reservas de suelo para dotaciones, tanto generales como locales (básicas y complementarias).

Artículo 46

El presente P.P. es de iniciativa particular, por lo que:

a.- Las obras de urbanización dado que el sistema de actuación es por Compensación se ejecutarán en la forma que los promotores determinen de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización.

b.- En cuanto a los compromisos a adquirir entre urbanizadores y Ayuntamiento, así como con los propietarios:

- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización y servicios, serán los reseñados en el Plan de Etapas.

- Los edificios que se destinan a dotaciones comunitarias, ya que su construcción no obliga la ley a que sea por cuenta de los propietarios, corresponderá a los distintos organismos a quienes compete. Nos referimos al equipamiento deportivo, docente,.....

- La conservación de la urbanización corresponderá al Ayuntamiento, si bien se admite la posibilidad de que sea confiada a una entidad urbanística de conservación si aquel lo decidiera.

c.- La garantía del cumplimiento de compromisos, por el importe del 6 % del coste de la implantación de servicios, se aportará en la forma los promotores del Plan determinen, y en el momento que el Ayuntamiento lo solicite.

d.- En lo que se refiere a medios económicos de los promotores del presente P.P. hay que hacer constar que, además de los terrenos que cada uno aporta al presente Plan, disponen de los respectivos patrimonios particulares y capitales sociales de las empresas promotoras, pero que, debido al elevado número de propietarios, consideramos que sería de escasa utilidad su enumeración en el presente apartado.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

Artículo 47
Sesión de fecha de **29 SET. 1989**

SECRETARIO GENERAL

número de viviendas totales que se construir, según se han obtenido a partir de las limitaciones del P.G.O.U.G., es de 297. Teniendo en cuenta que la superficie del presente P.P. es de unas 8,69 Has. aproximadamente, nos da una densidad de 34,17 viv./Ha.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

Sesión de fecha de **28 ABR. 1989**

SECRETARIO GENERAL

PLENO

ACTAS PLENO

Si de la superficie total del P.P. deducimos la destinada a sistemas generales (que el propio P.G.D.U.G. determina), nos queda un total de 54.797,20 m² o sea 5,48 Has. aproximadamente. En este caso, la densidad de vivienda por hectárea, asciende a 54,20 viv/Ha.

Artículo 48

A cada una de las zonas previstas en el Plan Parcial le corresponde un mismo uso de suelo, y ello afecta a la totalidad de las que se incluyen en el citado P.P.

Se señalan, mediante referencias y llamadas a las "claves", el destino público o privado de los terrenos edificables de dotaciones, así como de las correspondientes a espacios libres y las instalaciones que en ellos se puedan ubicar.

No se realiza división en polígonos, por lo que el sistema de actuación para todo el sector, será el de compensación.

Las reservas de suelo y edificabilidad para dotaciones del P.P. se realizan en relación con las 297 viviendas que se pretenden ubicar. Estas reservas cumplen con los mínimos exigidos en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo I.

Artículo 49

Se diferencia en el Plan Parcial, reservas para: a) Jardines y plazas en un total de 5.035,05 m², b) Zonas deportivas con un total de 2.607,02 m², y c) Areas de Juego, en total de 1.782,00 m². Todas ellas son de uso y dominio público y son complementarias del sistema de espacios libres del Plan General.

El tamaño y composición de tales zonas, cumplen con los requisitos legales exigidos, tanto en dimensiones como en superficie y círculo inscribible. Por otra parte, no se da lugar a utilización privativa o anormal de parques y jardines que limiten el uso público de las mismas, ni que permita un uso diferente al inicialmente previsto.

probado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
Artículo 50
sión de fecha de 29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

PLENO

la reserva de suelo que el Plan Parcial realiza para equipamiento docente, se hace en la proporción exigida mínima por el Plan General y 12 m²/viv. en dotación local. Con ello, tendríamos que resultaría una reserva de 4.572 m² de suelo con una edificabilidad de 2.376,00 m².

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS PLENO



Pero al tratarse de una cantidad superior a 250 viviendas, prevemos esta reserva para equipamientos al tratarse de de una cantidad de 5.000 m² de suelo y con una edificabilidad de 2.376,00 m². Su ubicación se realiza dentro de las áreas de equipamiento, aunque sin especificas el uso concreto, tal como se señala en planos.

Las distancias a recorrer son mínimas, y el acceso a la zona del equipamiento docente se realiza desde el viario rodado y peatonal.

Artículo 51

La situación de las diferente reservas de suelo con destino a dotaciones, así como las áreas destinadas a equipamientos terciario y comunitario, se han establecido en perfecta relación con las redes de circulación rodada y peatonal, con lo que se garantiza la accesibilidad a aquellas, así como su integración al conjunto del Plan.

Artículo 52

En el Plan Parcial se señalan, tanto el trazado, como las características de la red viaria de comunicaciones propia del sector, así como su conexión con los sistemas generales de comunicación previstos por el Plan General.

Se ha señalado las alineaciones de todo tipo de redes viarias, de acuerdo con los estándares de diseño que en el Plan General se establecen, y en el mismo plano se indican las rasantes definitivas de tales viales. Dado lo escasamente accidentado del terreno, no se han definido otros puntos intermedios.

En el proyecto de urbanización se señalarán los tratamientos específicos de bordillos y aceras que se han de emplear en todos los cruces de calles, para supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas. El mismo sentido se dará a cualquier otra obra que se vaya a realizar dentro del presente Plan Parcial.

El servicio público de transporte será determinado y concretado por la empresa concesionaria, si bien se considera necesario su implantación a lo largo de la vía definida en junto al sistema general del parque.

La reserva de terrenos para aparcamiento se hace, parte en superficie, y parte vinculados a la edificación, quedando los primeros reflejados en el plano que corresponde a viario.

Artículo 53

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



En los planos correspondientes, se señalan los trazados de las redes de todos los servicios que se establecen, como desarrollo del Plan General. Se refiere a los siguientes: a) Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios. b) Alcantarillado. c) Distribución de energía eléctrica. d) Alumbrado público. La instalación de acometida de gas, no se considera procedente, al no existir este servicio en la ciudad.

La red de abastecimiento de agua, que se propone, se ejecutará de acuerdo con las especificaciones que al respecto realiza la empresa Municipal EMASAGRA S.A. quedando pendiente de la definición total a realizar en el proyecto de urbanización. El caudal actualmente disponible desde el punto en que se realiza la toma es suficiente. Para la red de riego se concretará en el Proyecto de Urbanización, y se realiza la conducción a partir de la proyecta para el abastecimiento de agua, así mismo, de acuerdo con las especificaciones que realiza EMASAGRA S.A.. Esto mismo es aplicable para la red de hidrantes, que se fijarán en el Proyecto de Urbanización.

El saneamiento o evacuación de aguas se realizará en tuberías según especificaciones de EMASAGRA S.A. con las características que se detallan por dicha empresa. en el proyecto de Urbanización se señalará su dimensionado.

En los planos de la red de energía eléctrica, y en los de alumbrado público, se incluye el trazado propuesto que deberá concretarse definitivamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la compañía suministradora.

Las condiciones de cálculo para posteriores proyectos de urbanización, y de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación, son las que se señalan en el Título correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial, las cuales se han remitido a las del vigente Plan General.

Artículo 54

En el presente Plan Parcial se incluye el correspondiente Plan de Etapas como apartado específico, conteniendo las determinaciones que en este artículo se señalan. No se hacen, como se ha dicho anteriormente, previsiones de etapas para la urbanización.

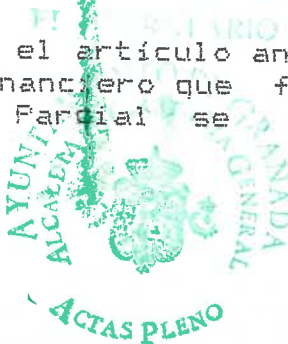
Artículo 55

Al igual que en el artículo anterior, en el estudio económico-financiero que figura como documento en el Plan Parcial se realiza la

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
F. SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
F. SECRETARIO GENERAL



evaluación económica que se solicita en este artículo incluyendo todas las determinaciones que en él se señalan, referidas a los puntos que se especifican.

Artículo 56

El sistema de actuación de este Plan Parcial es el de Compensación, y lo será para todo su ámbito al no haberse realizado división alguna de polígonos.

La elección de este sistema de actuación, se justifica por:

a) El Plan General de Granada de Granada, ha previsto la ejecución por el Sistema de Compensación, entre otros sectores, del denominado P-17, lo cual quiere decir que encomienda la ejecución y gestión del mismo a los propietarios una vez constituida la correspondiente Junta de Compensación. Cambios de sistema de actuación implicaría modificación del Plan General, a lo cual los propietarios no están dispuestos.

b) En cuanto a los medios económicos de la Administración, deben destinarse a otras actuaciones de mayor interés social y más urgentes, puesto que los presentes pueden ser asumidos por la iniciativa privada.

c) Esta iniciativa privada, está dispuesta, por sus propios medios, a promover y desarrollar el presente Plan Parcial, asumiendo todos los gastos y costes que de ello se deriven. Por lo tanto, la colaboración de aquella puede considerarse como total.

d) La estructura de la propiedad del suelo, reflejada en Plano Catastral que acompaña, contiene un propietario mayoritario y otros menores. Por ello, al margen del posible problema de reparcelación o compensación, tiene una ventaja, y es el escaso desembolso a realizar por los pequeños propietarios en la ejecución del planeamiento.

e) Otras circunstancias específicas por las que se elige el sistema de compensación, se reducen exclusivamente al precepto de nuestra economía de que sea la iniciativa privada a quien se le da el primer impulso de la promoción debiendo actuar la pública de forma subsidiaria, o sea, cuando aquella no puede o no quiere actuar, y el bien común así lo exige. Este no es el caso en nos encontramos, como se ha dicho antes.

Artículo 57

Como desarrollo del presente Plan Parcial se presentan los documentos de: Memoria

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 ABR. 1989

SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ACTAS PLENO

Justificativa e Informativa; los Planos de Información y de Proyectos; Ordenanzas Reguladoras; Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Artículo 58

Es la presente Memoria, tanto en la parte informativa como en la justificativa, se cumplen todos los requisitos que se solicitan en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a demostración de la coherencia interna del Plan Parcial, así como la correlación entre información y objetivos del planeamiento y las posibilidades de llevar a la práctica la ordenación propuesta dentro de las etapas previstas.

Por ello, se justifica la procedencia de su formulación en relación con el Plan General y se realiza la correspondiente información urbanística (tratando las características naturales del territorio, los usos y edificaciones existentes, y la estructura de la propiedad del suelo). Además se señalan los objetivos y criterios de la ordenación del territorio en relación con el Plan General y la información urbanística, y se analizan las diferentes alternativas posibles de la ordenación.

Por último, se hace una síntesis, en la que se acompañan los cuadros de características de la ordenación efectuada (referidos a superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes, etc.)

Artículo 59

La información gráfica expresada en planos de información, entra a considerar la situación y calificación de los terrenos en el Plan General, el estado actual de los mismos, los usos existentes, etc., así como la estructura de la propiedad del suelo.

Se incluyen planos de situación en relación con los sistemas generales, así como de la ordenación que establece en el Plan General para estos terrenos. Además, el plano topográfico (se considera que por la topografía no accidentada del terreno no son necesarios ni el hipsométrico ni el clinométrico), el plano catastral, y el de edificaciones, usos, infraestructura y vegetación existentes.

Artículo 60

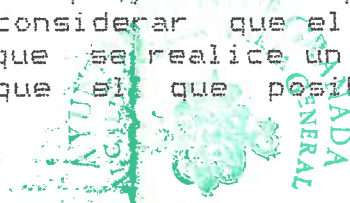
Los planos del proyecto se presenta a escala 1:1.000, por considerar que el ámbito del Plan Parcial permite que se realice un tratamiento con mayor detalle que el que posibilite otra

Excmo. Ayuntamiento Pleno
29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL

Excmo. Ayuntamiento Pleno
28 ABR. 1989

SECRETARIO GENERAL



ACTAS PLENO

ACTAS PLENO

escala, en ellos se reflejan todos las determinaciones que se exigen en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Se incluyen planos de zonificación (con usos pormenorizados, espacios libres, zonas verdes, reservas para dotaciones de equipamiento, etc.), los planos de viario (definiendo perfiles longitudinales y transversales), las redes de los servicios urbanísticos que van en el Plan, y el Plan de Etapas.

Artículo 61

En cuanto a las Ordenanzas del Plan Parcial, redactadas de acuerdo con lo solicitado en el artículo 61 RP, se incluyen generalidades, terminología, normas de régimen urbanístico del suelo, y normas de edificación. Para una uniformidad en el tratamiento del territorio afectado por el Plan General, se hace referencia en todo lo posible, a las ordenanzas para suelo urbano de dicho Plan General. Con ello, se simplifican los tratamientos de los diferentes suelos, quedando solamente especificaciones concretas para los casos que se consideren necesarios.

Artículo 62

El Plan de Etapas, diferenciado del estudio económico-financiero, no tiene su reflejo en un plano de los que son de proyecto puesto que se trata de una etapa única, la cual afecta a todo el ámbito del sector.

Artículo 63

En cuanto al estudio económico, se incluyen los documentos que justifican el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

Los apartados 2 y 3 de este artículo no son de aplicación, como tampoco lo es el 4, ya que el sistema de actuación es por compensación.

Artículo 64

bado por el Excmo Ayuntamiento Pleno, en su sesión de fecha de 29 SET. 1989, se incluye en el Plan General de Urbanización de iniciativa particular, la justificación de la conveniencia de la urbanización. Además, se hace una relación de los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección. Por último, se incluye la justificación del sistema de actuación, los compromisos de los promotores respecto del Ayuntamiento, garantía del 6% del coste de implantación de servicios y relación de medios

PLENO

ACTAS PLENO

2.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN EL ANEXO I DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Artículo 1

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación de Granada, se realizan una serie de reservas de suelo destinadas a la dotación de equipamientos que deben ser hechos por el propio Plan Parcial en función del suelo previsto, que es el de residencial.

Artículo 2

Dado que el uso global es el de residencial, las previsiones de dotaciones que el Plan Parcial efectúa son las siguientes:

- a.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- b.- Equipamiento docente.
- c.- Aparcamientos.
- d.- Red de itinerarios peatonales, canalizados por aceras y a través de las áreas libres y de juego, así como viario de circulación restringida.
- e.- Equipamiento comercial.
- f.- Equipamiento social.
- g.- Áreas de juego.
- h.- Equipamiento deportivo.

Los cuatro últimos constituyen los servicios de interés público y social.

Por expreso deseo del Ayuntamiento de Granada, aunque se han previsto las reservas de suelo correspondientes, no se ha realizado una diferenciación gráfica de cada una de ellas, quedando la definición de las mismas pendientes de concretar en un momento posterior de desarrollo del Plan Parcial.

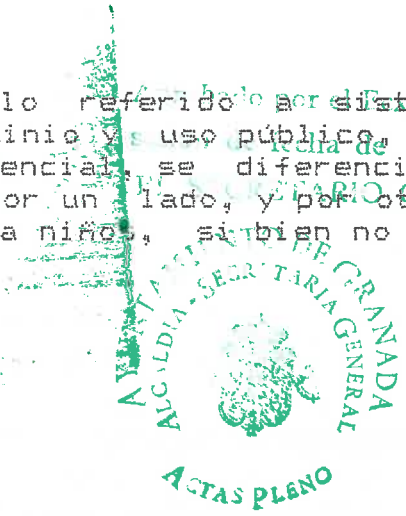
En el Plan Parcial, no existe destinado a uso terciario más que el de reserva del suelo que el mismo ha de prever. Por lo tanto, no debe atenderse a lo señalado en el punto 3 de este articulado, si bien hay que decir que tales previsiones quedan cumplidas.

Por el Excmo Ayuntamiento Pleno

fecha de 29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL

Dentro de lo referido a la reserva de espacios libres de dominio y uso público, y al ser el suelo de uso residencial, se diferencian zonas de jardines y plazas por un lado, y por otro áreas de juego y recreo para niños, si bien no se hace



una grafiación distinta para cada uno de ellos, por expreso deseo del Ayuntamiento. No obstante, en el Plano de Usos Formenorizados, se encuentran diferenciados.

Artículo 4

En cuanto a dimensiones y demás condiciones, tanto los jardines y plazas, como las zonas de juego y recreo, cumplen con lo establecido en el presente artículo, ya que:

a) Los jardines que el Plan Parcial debe prever como dotación local, se han dispuesto junto al Sistema General del Parque que contiene el sector, y en una superficie que se señala en los planos correspondientes. Con ello, tenemos que quedan perfectamente cumplidos las condiciones de círculo inscribible y soleamiento. El resto, constituido por una placita ubicada dentro de la edificación residencial unifamiliar, cumple con los citados requisitos, puesto que la edificación que le circunda tendrá un máximo de tres plantas. Se puede planta especies vegetales, pues es un terreno de labor.

b) Las áreas de juego y recreo, cumplen holgadamente los condicionantes legales, tanto en cuanto a dimensiones como a superficie, y se dispondrá el equipo que se considere preciso, en el proyecto de urbanización.

c) Las áreas peatonales, no específicamente señaladas en planos, coinciden con las de jardines y plazas, tanto de dotación general como local.

Artículo 5

La reserva de suelo destinado a equipamiento docente, con una superficie de 5.000 m², es resultado de aplicar los módulos de reserva para dotación Local y General que el Plan General ha previsto para equipamiento docente. No obstante y puesto que para el total de viviendas que el Plan Parcial prevé no se alcanza la superficie de 5.000 m² de reserva, y dado que se trata de una unidad básica de viviendas (entre 250 y 500 viviendas), habrá de preverse un mínimo de 5.000 m² de suelo, capaz para un centro de E.G.B.. Pero debido al deseo del Ayuntamiento y por la existencia en las proximidades de abundante equipamiento docente, no se ha especificado su ubicación definitiva, sino que se ha englobado dentro de la reserva de equipamiento genérico.

Artículo 6

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET 1989

SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

28 ABR 1989

SECRETARIO GENERAL



El Plan Parcial realiza reservas de suelo para dotación de diversos equipamientos comunitarios. Entre ellos tenemos los deportivos, social y comercial, este último incluido dentro de los que son usos terciarios que se ubican en los bajos de la edificación en altura. Hay que hacer mención a que esta reserva de equipamiento comercial debe hacerse efectiva, es decir, que de entre los 3.867,03 m² de equipamiento terciario, al menos 1.007,01 m² se dedicarían a equipamiento comercial.

Artículo 7

La dotación de aparcamientos se realiza cumpliendo los requisitos del Plan General, así como del Anexo del Reglamento de Planeamiento, distribuyendo parte de ellos en superficie, y otra parte vinculados a la edificación, regulando estos últimos mediante las correspondientes ordenanzas.

Se disponen en batería (con una dimensión unitaria de 2,50 x 4,50) o en línea (a razón de 2,25 x 4,50 m), en bandas anexas a las calzadas de rodadura.

La reserva de plazas para minusválidos se hará entre los que se disponen en batería.

En cuanto al número de plazas al aire libre, a pesar de que la cantidad de las mismas es superior al 50% del número de viviendas, no quiere decir que en los edificios se disponga la diferencia, sino que en ellos se habrá de habilitar al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Artículo 8

La red de itinerarios peatonales, se apoya fundamentalmente en el acerado, en las vías de circulación restringida así como en los soportales de las parcelas destinadas a vivienda plurifamiliar. Cumplen las dimensiones mínimas señaladas en el Plan General, y otras condiciones de diseño que serán concretadas y precisadas en el Proyecto de Urbanización. Las redes peatonales de mayor interés están constituidas por las calles de circulación restringida, de uso preferentemente peatonal, tanto en la parte de vivienda unifamiliar como en el resto.

Dado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

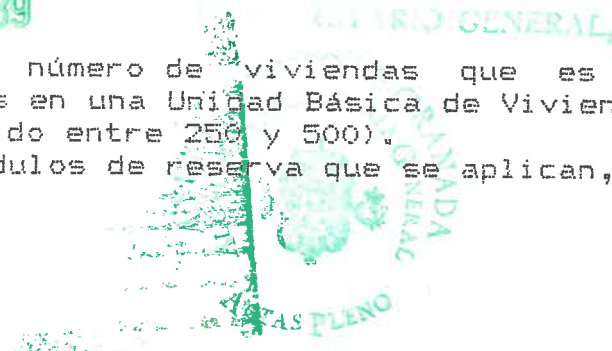
28 ABR. 1989

Artículo 9

SECRETARIO GENERAL,

Dado el número de viviendas que es de 297, nos hallamos en una Unidad Básica de Viviendas (número comprendido entre 250 y 500).

Los módulos de reserva que se aplican, se



efectúan en base al número de viviendas, el cual se ha obtenido al dividir por 115 el número de m² construibles destinado a uso residencial (libre y de protección oficial).

Artículo 10

Los módulos de reserva que se han empleado, corresponden a los previstos en el Plan General, que son superiores a los mínimos señalados en el presente artículo del Reglamento de Planeamiento. El análisis comparativo es el siguiente:

Reserva para dotación de	Reglam. Planeam.		Plan Parcial P-17	
	UNITARIA	TOTAL	UNITARIA	TOTAL
Jardines y plazas	15	4.455,00	30	5.035,05
Áreas de Juego	3	891,00	6	1.782,00
Equipamiento docente	12	3.564,00	16	5.000,00
Equipamiento deportivo	6	1.782,00	8	2.608,02
Equipamiento social	4	1.188,00	7	2.349,69
Equipamiento comercial	2	594,00	3	*1.007,01
TOTAL	42	12.474,00	70	16.774,76

*.- Esta reserva no se computa en suelo, por estar situada en bajos comerciales.

Hay que señalar que la reserva del Plan Parcial que se señala, es la correspondiente a la dotación general más las locales básica y complementaria. No obstante, solamente con estos dos últimos, sería suficiente para superar las reservas mínimas del Reglamento, pues ambas suman un total de 48 m²/vivienda.

Dado que la superficie ordenada es de 86.913,20 m², tenemos que el 10% será 8.691,32 m², que es inferior a los 10.031,44 m² que suman las reservas de jardines y plazas junto con las áreas de juego, incluyendo en ellas la parte de reserva de dotación general, en residencial y terciario. Si deducimos los sistemas generales, tendríamos una superficie ordenada de 58.797,20 m², siendo el 10 % 5.879,74 m², cantidad inferior a la suma de los 5.035,05 m² de jardines y plazas y los 1.782,00 m² de áreas de juego que dan un total de 6.817,05 m².

Artículo 11



No es de aplicación en el P-17, por no desarrollar un suelo industrial.

Artículo 12

No sería de aplicación en el P-17, por no desarrollar un suelo destinado a usos terciarios, aunque debido a la existencia dentro de este Plan Parcial de 3.867,03 m² destinados a estos usos, se deben hacer las correspondientes reservas, tal como prevé el Plan General. En la memoria justificativa y en el Anexo de calculo, se justifican tales reservas.

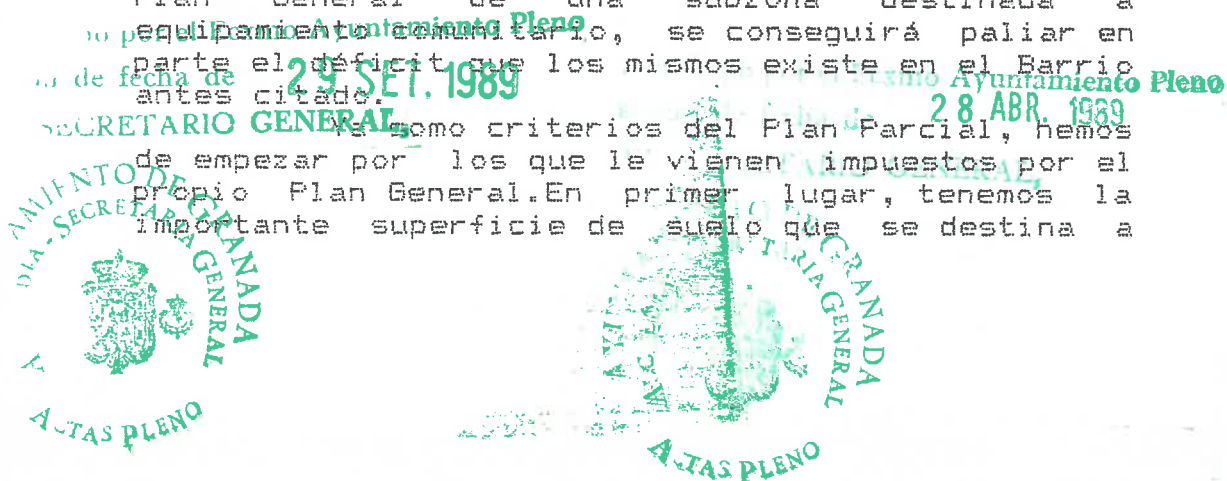
2.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

En lo que se refiere a objetivos del presente Plan Parcial, y como más importe, hemos de citar el desarrollo del propio Plan General en el sector P-17, puesto que el ámbito que en aquel se trata, se halla clasificado como suelo urbanizable programado, a desarrollar en el primer cuatrienio de la vigencia del Plan General.

De este modo, se conseguirán tres objetivos de importancia: Uno de ellos es el del Ayuntamiento de Granada, quien pretende dotar de un parque de aproximadamente 3,20 Has al Barrio de Chana, y del cual el P-17 aporta la totalidad del suelo, este parque se ve ligeramente incrementado en la presente propuesta por la acumulación de algunos sistemas generales de espacios libres de plaza y áreas de juego. El segundo objetivo que se consigue, es el de del cambio del uso actual de estos suelos, pasando de ser agrícolas (en parte degradados) a urbanos, pudiendo hacer efectivos los correspondientes aprovechamientos sobre determinadas parcelas individuales que el Plan concreta, dotando al conjunto de los correspondientes equipamientos. Por último, se conseguiría el saneamiento de estos terrenos pues a la actualidad están cruzados por ramales de acequias que se utilizan como cauces para vertido de aguas negras.

Plan General de una subzona destinada a equipamiento comunitario, se conseguirá paliar en parte el déficit que los mismos existe en el Barrio antes citado.

Como criterios del Plan Parcial, hemos de empezar por los que le vienen impuestos por el propio Plan General. En primer lugar, tenemos la importante superficie de suelo que se destina a



espacios libres con características de sistema general. Esto establece un condicionante, quizá el más importante, en el momento en que ello obliga a una condensación y concentración de la edificabilidad posible del sector en el suelo que resta.

Como se ha mencionado anteriormente, el Plan Parcial define las subzonas, cada una con un uso global diferente. La subzona 1 de uso residencial 1 (desarrollos en vivienda unifamiliar) y la subzona 2 en uso residencial 2 (desarrollo en ordenación libre). Esto quiere decir que en la primera de ellos la edificabilidad se ha de destinar a vivienda unifamiliar, o al menos el 70 % de la misma que se comunicará en el uso característico (el 30 % restante se puede emplear en otros usos compatibles), mientras que en la segunda la ordenación puede ser libre pero manteniendo los usos genéricos mínimos que el Plan General establece para el uso global de residencial 2.

El objetivo fundamental pretendido, es el de aprovechamiento al máximo la edificabilidad residencial que el sector permite en función de los casos antes citados. Así pretende que el Equipamiento Terciario que se obtenga, a ubicar en galeros comerciales, referente como máximo al 10 % de la edificabilidad total del uso lucrativo del sector.

Por otra parte, se desea que la superficie que se destina a residencial unifamiliar tenga una edificabilidad que se aproxime a 1,00 m²/m² con el fin de que resulten parcelas aceptables de tamaño, es decir, de unos 100 a 120 m² de suelo.

La edificación en ordenación libre se desarrollará en un máximo de seis plantas, de las que la baja se destinará a equipamiento terciario y comercial. De este modo y con una edificabilidad de 3,00 m²/m², se posibilitará dejar libre una importante cantidad de suelo para uso particular de los inmuebles que se edifique sobre la parcela.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno, los galeros comerciales deberán dejar espacios libres que permitan el paso a través de ellos, conectando estas superficies con los equipamientos y espacios peatonales.

El Sr. SECRETARIO GENERAL,

En cuanto a la vivienda unifamiliar, su equipamiento interior será a base de calles con circulación restringida, de uso peatonal y esporádicamente de acceso a las viviendas. En esta zona se deberá prever un espacio de tipo plaza pública de pequeña dimensión, pero de uso público.

AYUNTAMIENTO DE
DIA - SECRETARIO GENERAL



PLENO

AYUNTAMIENTO DE
SECRETARIO GENERAL
ATA - PLENO

Respecto de alineaciones y viario se mantendrá en lo posible el diseñado y propuesto en el Plan General, el cual posibilita la conexión entre sectores. No obstante, se propone una ligera variación del ángulo de incidencia del vial de 20 m que arranca de la Carretera de Santa Fé y que luego habrá de tener continuidad en el Hospital de la Virgen.

Por último, el Plan General prevé que la delimitación entre sectores y suelo urbanizable no programado, se realizará mediante viario de uso público.

2.6.- EXAMENES Y ANALISIS PONDERADO DE POSIBLES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ELEGIDA

A la vista de todos los condicionantes antes señalados, el Plan Parcial realiza los cálculos de edificabilidad y aprovechamiento que se señala en el anexo, adjudicando 17.987,43 AUM a la Subzona 1 (con una edificabilidad total de 24.759,16 m² lo que da una intensidad de 0,575 m²/m²) de donde resultarán 21.161,68 m² edificables de vivienda unifamiliar. En cuanto a la subzona 2 se le adjudica el resto del aprovechamiento, es decir, 14.868,76 UAM (con edificabilidad total de 19.335,15 m² y una intensidad de 1,65 m²/m²) de donde resultan 12.939,68 m² edificables de vivienda para ordenación libre, y 3.867,03 m² de equipamiento terciario.

Así pues, resulta que tenemos unos 34.100 m² edificables de vivienda y 3.867 m² edificables de equipamiento terciario, con unos 22.500 m² de suelo neto para hacer efectivo estas edificabilidades, una vez se deduce el suelo para reservas de equipamientos y el viario.

Como primera alternativa tendríamos la de vivienda unifamiliar que admitiría una edificabilidad de hasta 1,75 m²/m² (en agrupación intensiva) pero en nuestro caso, alcanzaría a 1,35 m²/m² con lo que las parcelas resultantes quedarían de unos 80 m² por cada vivienda. Otra posibilidad sería la de destinar parte de esta a edificación en ETARTE GENERAL, que el resto nos quedaría con 1 m²/m² y parcelas de unos 120 m².

Otras alternativas se nos plantea a la hora de decidir la ubicación de los suelos de reservas para equipamientos, así como los de uso residencial y las viviendas muy próximo al sector, y limítrofe con

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SEPT 1989

SECRETARIO GENERAL



ACTAS PLENO

28 ABR 1989

ACTAS PLENO

él, existe un conjunto de equipamientos constituidos por un centro docente, un mercado municipal y un centro asistencial. Podría optarse por acumular más equipamientos a este conjunto, a formar otro independiente o una solución mixta, consistente en una acumulación parcial. El Plan Parcial opta por esta última alternativa, aunque no llega a hacer una diferenciación de los usos concretos de estos equipamientos, dejando que sea el Ayuntamiento quien decida el uso concreto definitivo de los mismos.

Así pues, partiendo de que la edificación residencial en altura se colocará en su mayoría alrededor del Parque para que tenga un soleamiento lo mejor posible, se procurará que haya una gradación entre la altura de los edificios actuales y el campo por medio de la edificación unifamiliar y los equipamientos. Estos se organizará en dos nichos fundamentales: uno junto a los existentes en la actualidad por si fuese necesario completarlos con alguno del que no estén dotados, por ejemplo centro de salud, etc... El otro, separado de éste, formando un núcleo por si mismo.

La edificabilidad disponible para residencial unifamiliar se empleará en la forma que sigue: el 70 % se mantiene en este uso característico con uso pormenorizado de agrupación intensiva de vivienda unifamiliar "con una edificabilidad de 1,00 m²/m². El 30 % restante, se empleará en equipamiento residencial plurifamiliar, sumándole al que resulta de la subzona 2 para ordenación libre que junto con el equipamiento terciario ubicará en bajos, se agrupa bajo el uso pormenorizado "de manzana cerrada intensiva".

En la ordenación que se propone, se acompaña una división en parcelas en la parte de de "agrupación intensiva de vivienda unifamiliar", la cual tiene carácter vinculante. Por lo tanto, en cuanto a ordenanzas aplicables a este suelo, se deberá atender a lo previsto en la número 0.3.1.3 de las del Plan General.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de 29 SET 1989

SECRETARIO GENERAL

En cuanto a equipamientos, y puesto que el Plan General prevé una superficie de 32.116 m² destinados a sistema general de plazas y jardines, dado que la medición de la superficie definitiva de este porque es superior a la prevista, consideramos que la diferencia entre ambos está constituida por acumulación de sistemas locales en plazas y áreas de juego, tal como se ha señalado en 25 plazas correspondientes de proyecto.

Excmo Ayuntamiento Pleno

28 APR 1989

SECRETARIO GENERAL



1 TAS PLENO



4 TAS PLENO

Finalmente, hay que decir que, en el trazado de viario, se ha seguido las directrices propuestas por el Plan General con ligeros ajustes, y se ha continuado la trama urbana actual prolongando, en lo posible, las vías existentes para facilitar una correcta conexión del sector con la ciudad.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 29 SET. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

PLAN PARCIAL P-17

PLAN DE ETAPAS

Para la ejecución de las determinaciones que el Plan General prevé durante el primer cuatrienio, el Plan Parcial propone una única etapa. Por otra parte, y además de la etapa citada, tenemos la ejecución de los sistemas generales, cuya competencia es de la Administración, por lo que no se considera como una etapa propiamente dicha, y por ello se ha diferenciado de aquella.

La propuesta que se realiza, se refiere a periodos máximos para el desarrollo del Plan Parcial, por lo que si, a juicio de la Junta de Compensación se considerase de interés el reducir el plazo máximo previsto, podría procederse a una abreviación de la etapa. En ningún caso deberá admitirse la ampliación de tal plazo.

En el desarrollo de ésta etapa deberá procederse a la ejecución de las obras que sean necesaria, así como la dotación de los correspondientes servicios urbanísticos, de forma que se permita el asentamiento de las edificaciones que se han previsto en la misma.

ETAPA I

En cuanto a computo de plazas, inicio de las mismas, constitución y entrada en funcionamiento de la Junta de Compensación, ejecución de urbanización, solicitud de licencia de edificación y ultimación de estas, se estará a lo dispuesto en el TITULO TERCERO de la normativa del P.G.O.U. en su punto 3.3.2.c.

Afecta al suelo destinado a vivienda en general (unifamiliar y plurifamiliar) así como el equipamiento propio del sector. De este modo, se consigue que al procederse al desarrollo de la etapa, se utilicen ya las previsiones de reservas de equipamiento. En esta etapa, es donde se hace efectiva la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio a la Administración.

El modo en que se debe proceder a la ejecución de las obras de infraestructura, debe ser el siguiente: En primer lugar, se procedería a una prolongación de la calle que actualmente ha sido iniciado y que parte de la Carretera de Santa Fe hasta el borde del sector. Por otra parte, se

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de

29 SET. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



procede a prolongar la calle de la ciudad hasta hasta lo antes citado con lo que complementaria la trama urbana del conjunto. Por otra parte, tenemos que de bería procederse a la apertura del vial que une la carretera de Santa Fe con otro vial principal de 25 m de ancho y que discurre por el norte del sector. Finalmente, se ejecutaría el resto del viario del sector, tanto de carácter rodado en general como el de circulación restringida.

En cuanto a la conexión con los sistemas y redes generales, se procedería tal como se señala en los planos, pero solo en la parte que es competencia de los propietarios.

Por último, solo queda la ejecución de las correspondientes obras de infraestructura viaria, se debe iniciar a partir de la actual Carretera de Santa Fe, procediendo a realizar el anillo que se proyecta, tal que permita con el vial que se deberá enlazar con la Autovía de Badajoz.

Respecto a la ejecución de las infraestructuras y servicios urbanísticos, se ejecutarían tal como se ha previsto en los planos correspondientes del Plan Parcial.

SISTEMAS GENERALES

Su realización se ha considerado que debe ejecutar conjuntamente con la de la correspondiente del Plan Parcial, de forma que la ejecución de este no quede supeditada a la materialización de dichos sistemas generales. No obstante, se considera que sería deseable el que la implantación de dichos sistemas fuese anterior o simultaneo tal desarrollo de la correspondiente etapa. Nos referimos con ello, al abastecimiento de agua y la ordenación del jardín-parque.

La conexión de estos sistemas con el resto de la urbanización, en lo que a viario se refiere, no reúne complicación alguna. En cuanto a acometida de agua, se realizará en la forma que el proyecto de urbanización determine, para lo cual en el mismo se ha de considerar, a efectos de dimensionado, la posibilidad de funcionamiento conectando a los actuales servicios.

Apr. 0406 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 29 SET. 1989

El SECRETARIO GENERAL,



ANEXO I: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL

Como prescribe el artículo 58-3 del Reglamento de Planeamiento, hay que decir que el Plan Parcial que se propone, debe considerarse en relación con el Plan General que desarrolla, tanto por desarrollarse en suelo urbanizable programado como por que las determinaciones que aquél incluye no suponen modificación alguna de lo previsto en el segundo.

En cuanto a información urbanística se refiere, se habla de los condicionantes geológicos, geográficos y topográficos viéndose que no suponen en sí tales condiciones, sino que incluso, en lo que a autodepuración se refiere, pueden presentar condiciones ventajosas. El uso actual de la práctica totalidad del suelo es el agrícola (excepción hecha de los viales y superficies inútiles), aunque una pequeña parte del suelo, este en condiciones de ser considerado improductivo, y por ello, se emplea como campo de fútbol.

En cuanto a infraestructuras existentes en la actualidad, debe decirse que son realmente escasas, limitándose a la carretera de la Santa Fe, la cual, siquiera toca el ámbito del sector P-17. La conexión con los sistemas generales de la ciudad y con el resto de los servicios urbanísticos, es fácil.

Los objetivos que se pretenden conseguir no son otros que los de transformación de un suelo de agrícola a edificable residencial, dado que la clasificación que hace del mismo el Plan General es la de urbanizable programado. Como criterio se ha tenido en cuenta el de hacer posible una transición entre lo edificado y el suelo urbanizable no programado, además del respeto a las determinaciones que establece el ordenamiento superior.

Por último, en cuanto a alternativas que establece, prácticamente no cabe plantear, dados los condicionamientos de todo tipo impuestos por el Plan General, tanto en lo referente a viales como a retranqueos de los muros, etc. La solución que se propone queda perfectamente relacionada y relacionable con el resto de las zonas colindantes, con la Barriada de la Chana y con el resto, es decir, con la Carretera de Santa Fe, por la simple conexión con el viario que da salida a la misma,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
Sesión fecha 29-07-1989

SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
28 ABR. 1989

SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL

ACTAS PLENO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL

ACTAS PLENO

con el Suelo Urbanizable no programado por medio de una adecuada transición que se facilita con la vivienda unifamiliar, y un viario ampliamente dimensionado, que permite una transición no traumática. Para con los servicios urbanos e infraestructuras, la conexión es perfectamente factible.

Hay que hacer mención que dentro de los Sistemas Generales que afectan al presente Plan Parcial, se encuentra el puente de cruce del vial de circulación sobre el río Monachil, el cual permitirá la conexión con el resto de la ciudad y más concretamente con las Carreteras de Armilla (la Nacional y la Provincial) así como con la de Dilar.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 ABR. 1989

FI SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

FI SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

PLAN PARCIAL P-17

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO II

1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Tal como se prescribe en el artículo 64-a), el punto que se trata a continuación debe ser incluido como anexo en la Memoria, para justificar la necesidad o conveniencia de determinada actuación promovida por particulares, una vez que ha quedado señalado que puede formularse respecto de las determinaciones del Plan General.

Se considera que existe una necesidad importante de disponer de suelo residencial, pues el suelo urbano se ha restringido a lo actualmente consolidado, además de algunas parcelas individuales que se destinan a equipamiento y otras de reducidas dimensiones para completar un tejido urbano coherente.

Por otra parte, existe un importante déficit de equipamientos que se centran principalmente en carencia de parques y jardines, así como equipamientos comunitarios.

Por ello, el presente Plan Parcial, que desarrolla el Plan General, prevé la ordenación de este sector, al objeto de que se pueda ofertar una serie de parcelas edificables con destino a este uso.

La conveniencia del desarrollo de esta urbanización se apoya en parte en lo dicho anteriormente para justificar la necesidad de este Plan. Pero es además y dado que la ejecución de ese sector de suelo urbanizable programado se prevé en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, es en éste periodo cuando se han de desarrollar los sistemas de todo tipo que puedan afectar al mismo, dejando previstos los que en otro momento lo vayan a ser, es decir, los referentes a viario, instalaciones, etc., así como la estructura de todo tipo.



EL SECRETARIO GENERAL,

2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Plaza del Carmen (Granada).

2.- RAFAEL GONZALEZ RODRIGUEZ
C/ Recogidas n° 45
(Granada). Tlfno. 25-03-34

3.- FRANCISCO DIAZ VILCHEZ
Avda. de la Constitución n° 5
(Granada).

4.- HERMANOS VILCHEZ CAMARERO
C/ Imperatriz Eugenia n° 44
(Granada). Tlfno. 20-04-44

5.- FRANCISCO ARIZA SANCHEZ
C/ Loja Puerta (Alhama de
Granada). Tlfno. 35-00-34

6.- INMOBILIARIA OSUNA
Avda. del Casino n° 9
(Granada).

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
ALCALDE R. R. RIO GENERAL,



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

El presente punto se redacta en cumplimiento de lo previsto en el artículo 64-c) y 46-a) del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización, queda suficientemente explicado en el punto o apartado del Plan en que se trata el Plan de Etapas. No obstante, cabe decir que las obras se ajustarán a lo previsto en el mismo, es decir, desarrollando en primer lugar las que corresponden a la Etapa I por cuenta de la Junta de Compensación. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargarán por la Junta de Compensación. El pago de los mismos se hará por parte de la misma como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de la misma Junta, para la empresa que ésta determine, suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se señalan en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los gastos de urbanización serán de cargo de la Junta de Compensación, conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que corresponda a cada finca, conforme a los art. 58 y 178 del Reglamento de Gestión.



4.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE URBANIZADORES-AYUNTAMIENTO-TERCEROS

Los propietarios, una vez constituidos en Junta de Compensación, aceptan el Plan de Etapas propuesto, por el cual se comprometen a realizar las obras de urbanización que el mismo se fijan, así como las correspondientes implantaciones de servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento de las mismas. Así mismo, deberán efectuar los otros de conexión con los Sistemas Generales, tal como establece el Plan General. En cuanto a otras obligaciones respecto de estos Sistemas Generales se establecerán en la gestión del Plan Parcial, aunque se considera de la construcción que ya se hace, al aportar el suelo y equipamientos, debe dispensar de nuevas obligaciones.

Las dotaciones de equipamientos comunitarios, que se refieren a suelo para uso deportivo, social y comercial, ni legalmente ni en el Plan General llevan implícita la obligatoriedad de construcción en los mismos de edificación alguna por parte de los propietarios promotores, por lo que no cabe hacer a este respecto previsión alguna de compromiso.

En cuanto a conservación de la urbanización, dado que estos viales van a ser cedidos al Ayuntamiento, así como el resto de suelos públicos y los aprovechamientos que se precisan, ha de ser a cargo de la Administración Municipal. No obstante, si los propietarios se constituyeran en entidad urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar ceder a la misma tales competencias.

5.- GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR PARTE DE LOS PROMOTORES

La misma, por importe del 6 % del coste de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según el estudio económico-financiero del Plan, será prestada por el promotor a tenor del art. 139,2 en relación al 46 del Reglamento de Planeamiento en el plazo de un mes desde el requerimiento practicado al efecto por el Ayuntamiento, y a la forma que éste determine.

La aprobación definitiva del Plan quedará condicionada a la prestación efectiva de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá procederse a su publicación.



1.º EXCMO Ayuntamiento Pleno

29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL

Pleno 28 ABR. 1989

6.-MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES, RECURSOS PROPIOS Y FUENTES DE FINANCIACION

La capacidad económica de los promotores de esta urbanización, queda garantizada por los respectivos patrimonios de cada uno de los participantes, que quedan reflejados, parcialmente, en las propiedades que cada uno aporta a la Junta de Compensación.

En cuanto a recursos propios, en su mayoría vienen de la disponibilidades económicas de los propietarios, quedando además garantizados por operaciones de préstamo y aval de diferentes entidades bancarias que operan en la ciudad.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



CALCULO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

La superficie total del sector, es de aproximadamente 86.913,20 m², ligeramente superior a la señalada en el Programa de Actuación del Plan General (donde se señala como superficie la de 82.867,00m²) al haberse incorporado al P-17 algunas pequeñas superficies que aquel no incluía.

El aprovechamiento medio del sector, sera:

$$AM = 86.913,20 \text{ m}^2 \times 0,378 \text{ UAM/m}^2 = 32.853,19 \text{ UAM}$$

La distribución de superficies entre las distintas subzonas que componen el sector, resulta la siguiente:

- Subzona 1 - Vivienda unifamiliar - 43.054,36 m²
- Subzona 2 - Ordenación libre - 11.742,84 m²
- Sistemas Generales de Espacios
libres - 32.116,00 m²

Total..... 86,913,20 m²

EDIFICABILIDADES DE LAS SUBZONAS.

SUBZONA 1.- Uso global: Residencial 1.

Los "otros usos" posibles quedarán acumulados a los residenciales (libre y social) en la misma proporción que prevé el Plan General.

USO GENERICO	PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial libre.....	21,3675 %	5.290,42 m ²	1,00	5.290,42 UAM
Residencial social....	64,1026 %	15.871,26 m ²	0,80	12.694,01 UAM
Equipam. comunitario..	14,5299 %	12.597,48 m ²	*****	*****
Total.....	100,0000 %	24.759,16 m ²		17.987,43 UAM

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



SUBZONA 2.- Uso global: Residencial 2..

46

Los "otros usos" posibles quedarán acumulados a los residenciales (libre y social) en la misma proporción que prevé el Plan General.

USO GENERICO	PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial libre....	16,7308 %	3.234,92 m2	1,00	3.234,92 UAM
Residencial social...	50,1923 %	9.704,76 m2	0,80	7.763,81 UAM
Equipam. terciario...	20,0000 %	3.867,03 m2	1,00	3.867,03 UAM
Equipam. comunitario.	13,0769 %	2.528,44 m2	*****	*****
Total.....	100,0000 %	19.335,15 m2		14.865,76 UAM

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

SUBZONA	RESIDENCIAL			EQUIPAMIENTO		APROVECHAMIENTO
	LIBRE	SOCIAL	TOTAL	TERCIARIO	COMUNITARIO	
1	5.290,42	15.871,26	21.161,68	*****	3.597,48	17.987,43
2	3.234,92	9.704,76	12.939,68	3.867,03	2.528,44	14.865,76
TOTAL	8.525,34	25.576,02	34.101,36	3.867,03	6.125,92	32.853,19

como determinaciones propias del Plan Parcial, recogeremos las siguientes:

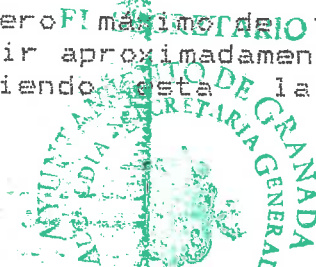
1".- El 70 % de la edificabilidad correspondiente a la Subzona 1, cuyo uso global es Residencial 1, se dedicará a vivienda unifamiliar intensiva, al objeto de mantener el uso característico.

2".- El 30 % restante de edificabilidad de la subzona 1 se destinará a vivienda plurifamiliar (además del equipamiento comunitario) con uso pormenorizado de manzana cerrada intensiva, al igual que la totalidad de la edificabilidad correspondiente a la subzona 2.

3".- En cuanto al número máximo de viviendas, lo fijamos en 297, es decir aproximadamente a razón de 115 m2/vivienda, siendo esta la superficie

29 de mayo de 1989
AYUNTAMIENTO PLENO
SECRETARIO GENERAL

28 de abril de 1989
AYUNTAMIENTO PLENO
SECRETARIO GENERAL



ACTAS PLENO

ACTAS PLENO

construida.

* RESERVAS DE SUELO DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA PARA EQUIPAMIENTOS.

A este respecto, hemos de tener en cuenta que:

- No se precisan reservas específicas de suelo para equipamiento comercial, puesto que éstas se considerarán incluidas dentro del equipamiento terciario, el cual las absorbe ampliamente, puesto que el mínimo a tener sería:

$$297 \text{ viv.} \times 3 \text{ m}^2/\text{viv.} + 3.867,03 \text{ m}^2 \times \frac{3 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} = 1.007,01 \text{ m}^2$$

que es menor de los 3.867,03 m² que prevé el Plan Parcial. No obstante, habrán de destinarse, al menos, 1.007,01 m² de suelo y edificabilidad para equipamiento comercial.

- La ubicación del equipamiento comercial y terciario, se realizará en "bajos comerciales" en el suelo con calificación de Manzana Cerrada Intensiva, mientras que el equipamiento social se situará en suelo especialmente previsto para equipamientos.

- La reserva mínima para equipamiento docente en esta actuación, será de 5.000 m² de suelo.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



			ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		
			JARDINES	A. JUEGO	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL
USO RESIDENC. 297 VIVIENDAS	D.G.	UD	15		4		2
		T			1.188,00		594,00
	D.L.B.	UD	15	3	12	6	3
		T	4.455,00	891,00	1.782,00	1.782,00	891,00
	D.L.C.	UD		3		2	2
		T		891,00		594,00	594,00
USO TERCIARIO 3.867,03 m2	D.G.	UD	14				4
		T					154,68
	D.L.B.	UD	15			6	3
		T	580,05			232,02	116,01
	D.L.C.	UD					
		T					
TOTAL			5.035,05	1.782,0	(5.000) 4.752,00	2.608,02	2.349,69

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



* RESERVAS DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUELOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA.

			EDIFICABILIDADES		EQUIPAMIENTOS		
			JARDINES	A. JUEGO	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL
USO RESIDENC. 297 VIVIENDAS	D.G.	UD			2		2
		T			594,00		594,00
		UD			6	1,5	3
	D.L.B.	T			1.782,00	445,50	891,00
		UD				0,5	2
USO TERCIARIO 3.867,03 m2	D.L.C.	T				148,50	594,00
		UD					4
	D.G.	T					154,68
		UD				1,5	3
	D.L.B.	T				58,00	116,01
TOTAL		UD					
		T	*****	*****	2.376,00	652,00	2.349,69

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno,
sesión de fecha de 28 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno,
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



* RESUMEN DE RESERVAS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

	Suelo	Edificación	Edificabilidad
Jardines y plazas.....	5.035,05 m2.....	0,00 m2.....	0,0000 m2/m2
Areas de juego.....	1.782,00 m2.....	0,00 m2.....	0,0000 m2/m2
Equipamiento docente.....	5.000,00 m2.....	2.376,00 m2.....	0,4752 m2/m2
Equipamiento deportivo.....	2.608,02 m2.....	.652,00 m2.....	0,2500 m2/m2
Equipamiento docente.....	2.349,69 m2.....	2.349,69 m2.....	1,0000 m2/m2
TOTAL.....	16.774,76 m2.....	5.377,69 m2.....	0,32058 m/m2

De acuerdo con las previsiones de viviendas que hace el Plan Parcial los porcentajes de edificabilidad que resultan serán los siguientes:

SUBZONA 1.-

USO GENERICO	EDIFICABILIDAD	N° DE VIVIENDAS	RESERVA UNITARIA	PORCENTAJE
Residencial libre y social	....21.161,68 m2.....	184,304.....	17 m2/viv.....	67,104 %
Equipam.comunitario...	3.133,17 m2.....			12,896 %
Total.....	24.294,85 m2.....	*****		100,000 %

SUBZONA 2.-

USO GENERICO	EDIFICABILIDAD	N° DE VIVIENDAS	RESERVA UNITARIA	PORCENTAJE
Residencial libre y social	....12.939,68 m2.....	112,696.....	17 m2/viv.....	67,920 %
Equipam.terciario.....	3.867,03 m2.....			20,298 %
Equipam.comunitario...	2.244,52 m2.....			11,782 %
Total.....	19.051,23 m2.....	*****		100,000 %

Así pues, para mantener el uso característico de la subzona 1, destinamos a "agrupación intensiva de vivienda unifamiliar", el 70 % del total de la edificabilidad de la subzona:

70 % x 24.294,85 m2 = 17.006,40 m2



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



El resto de edificabilidad de esta subzona, se destinará a manzana cerrada intensiva y a los equipamiento. Por lo tanto será plurifamiliar:

$$24.294,85 - 17.006,40 - 3.133,17 = 4.155,28 \text{ m}^2$$

Resulta por ello, que la edificabilidad total de los dos usos residenciales citados será:

- Agrupación Intensiva de Vivienda Unifamiliar:
17.006,40 m² - 148 viviendas.
- Manzana Cerrada Intensiva:
 - Subzona 1..... 4.155,28 m²
 - Subzona 2.....12.989,68 m²

17.094,96 m².....149 viv.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
El SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL,



PLAN PARCIAL P-17

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial y tal como permite el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento se realiza a continuación un estudio económico-financiero que tiene por objeto determinar el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

COSTES DE URBANIZACION

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual 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. Estos módulos, se corresponden con los de la Ordenanza aprobada en su día por el Excmo. Ayuntamiento de Granada para obras de urbanización.

FINANCIACION DE LAS OBRAS

Dado que el presente Plan Parcial se ha incluido la determinación del Plan General por la cual se preveían superficies concretas destinadas a sistemas generales, hemos de diferenciar los costes de urbanización que han de ser asumidos por los propietarios, de los que serán por la Administración, tal como se prescribe en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

Dado por el Excmo Ayuntamiento Pleno, sesión de fecha de 29 SET. 1989, la valoración de la totalidad de los sistemas generales que se prevén en el Plan Parcial, así como el correspondiente Proyecto de Urbanización, será de cuenta de la propia Administración.



La financiación de tales obras se realizará mediante los cauces que el Plan General ha previsto.

En lo que se refiere a las obras de competencia de los particulares, se restringirán a los que se han señalado en el Plan de Etapas, que serán totalmente concretadas y definidas en el Proyecto de Urbanización que las desarrolla.

La financiación de las mismas correrá de cuenta de la Junta de Compensación, para lo cual cuenta con los recursos suficientes provenientes de las aportaciones de los distintos propietarios en proporción a la participación de cada uno de ellos en el total de superficie del Plan Parcial.

VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Para llegar a una valoración global de las obras hemos diferenciado los siguientes apartados:

SISTEMAS GENERALES
SISTEMAS LOCALES

Cada uno de ellos desglosado a su vez en los servicios propios más característicos de este tipo de obras, y comprendidos en los siguientes capítulos:

- Pavimentación.
- Abastecimiento de aguas.
- Saneamiento.
- Alumbrado público.
- Energía eléctrica.
- Teléfonos.
- Señalización.
- Jardinería (zonas verdes).
- Mobiliario urbano.
- obras varias.

Estos capítulos comprende, a título indicativo y a modo de síntesis, las siguientes operaciones:

PAVIMENTACIONES.-

Cajeados, explanaciones, movimientos de tierras, preparación de bases, firmes con zanorra compactada, capa de rodadura de base, pavimento bicapa, acerados bordillos, zonas de aparcamientos, todo ello según normativa municipal vigente.

ABSTECIMIENTOS DE AGUAS.-



Apertura de zanjas, preparación de lechos, llaves, registros, acometidas individuales en cada parcela, red de riego, hidrantes contra incendios; todo ello según especificaciones de EMASAGRA.

SANEAMIENTO.-

Apertura de zanjas, pozos, imbornales, colectores, registros, sumideros, cámaras de descarga; todo ello de acuerdo con especificaciones de EMASAGRA.

ALUMBRADO PUBLICO Y ENERGIA ELECTRICA.-

Apertura de zanjas, canalizaciones, registros obras para centros de transformación, acometidas individuales, luminarias, báculos, líneas eléctricas; todo ello realizado según especificaciones de la normativa municipal y la CIA. SEVILLANA de ELECTRICIDAD.

TELEFONOS.-

Apertura de zanjas, canalizaciones, registros; realizado según normativa municipal e indicaciones de la C.T.N.E.

SEÑALIZACION.-

Elementos y obras de señalización viaria, tanto horizontal como vertical.

JARDINERIA.-

Tratamiento del terreno para plantación de especies vegetales (plantas y arbustos varios, arbolado, etc.) en zonas verdes.

MOBILIARIO URBANO.-

Papeleras, bancos de asientos, surtidores de agua potable, columpios y juegos infantiles varios.

OBRAS VARIAS.-

Las que corresponden a las no previstas en los capítulos anteriores, tales como demoliciones de construcciones existentes, instalaciones varias, pavimentación interior de zonas verdes, etc., y obras necesarias para la ejecución del Plan Parcial.



Desglose de la valoración:

55

SISTEMAS GENERALES:

1.- PAVIMENTACION

Calzada de circulación rodada
5.769,00 m2 x 3.500 pts..... 20.191.500 pts
Total..... 20.191.500 pts

2.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Bocas de riego
15 ud. x 45.000 pts..... 675.000 pts
Conducción abastecimiento
215 ml x 9.000 pts..... 1.935.000 pts
Conducción de riego
832 ml x 3.200 pts..... 2.662.400 pts
Total..... 5.272.400 pts

3.- SANEAMIENTO

Imbornales
15 ud x 17.500 pts..... 262.500 pts
Pozos de registro
10 ud x 25.000 pts..... 250.000 pts
Cámaras de descarga
1 ud x 35.000 pts..... 35.000 pts
Colectores secundarios
415 mlx 4.500 pts..... 1.867.500 pts
Total..... 2.415.000 pts

4.- ALUMBRADO PUBLICO Y ENERGIA ELECTRICA

Farolas de pie rectas
10 ud x 50.000 pts..... 500.000 pts
Farolas de báculo
16 ud x 175.000 pts..... 2.800.000 pts
Línea eléctrica B.T
470 mlx 4.500 pts..... 2.115.000 pts
Total..... 5.415.000 pts

5.- TELEFONOS

Canalizaciones..... 12.000.000 pts
Total..... 23.517.900 pts

por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



6.- SEÑALIZACION

Señalización viaria.....	500.000 pts
Total.....	500.000 pts

7.- JARDINERIA

Parque 26.347 m2 x 500 pts.....	13.173.500 pts
Total.....	13.173.500 pts

8.- MOBILIARIO URBANO

Mobiliario viario.....	500.000 pts
Total.....	500.000 pts

9.- OBRAS VARIAS

Obras complementarias.....	1.000.000 pts
Total.....	1.000.000 pts

TOTAL SISTEMAS GENERALES (Parques).. 49.467.400 pts

SISTEMAS LOCALES:

1.- PAVIMENTACION

Calzada de circulación rodada 12.363,00 m2 x 3.500 pts.....	43.270.500 pts
Calzada de circulación peatonal y rodada restringida 3.128,04 m2 x 2.700 pts.....	8.445.708 pts
Total.....	51.716.208 pts

2.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Acometidas 88 ud. x 50.000 pts.....	4.400.000 pts
Acometidas 3 ud. x 56.000 pts.....	168.000 pts
Bocas de riego 32 ud. x 45.000 pts.....	1.440.000 pts
Conducción 1.729 ml x 9.000 pts.....	15.561.000 pts
Total.....	17.569.000 pts



3.- SANEAMIENTO

Imbornales	
60 ud x 17.500 pts.....	1.050.000 pts
Pozos de registro	
27 ud x 25.000 pts.....	675.000 pts
Cámaras de descarga	
5 ud x 35.000 pts.....	175.000 pts
Colectores secundarios	
1.000ml x 8.000 pts.....	8.000.000 pts
Canalización de acequia bajo tubo	
153 ml x 15.000 pts.....	2.295.000 pts
Total.....	12.195.000 pts

4.- ALUMBRADO PUBLICO Y ENERGIA ELECTRICA

Desvío de línea A.T.	
70 ml x 7.000 pts.....	490.000 pts
Farolas de pie rectas	
19 ud x 50.000 pts.....	950.000 pts
Farolas de báculo	
16 ud x 175.000 pts.....	6.825.000 pts
Línea eléctrica B.T	
1.690ml x 4.500 pts.....	7.605.000 pts
Enterramiento de transformador	
actual.....	1.500.000 pts
Total.....	17.370.000 pts

5.- TELEFONOS

Canalizaciones.....	1.000.000 pts
Total.....	1.000.000 pts

6.- SEÑALIZACION

Señalización viaria.....	1.200.000 pts
Total.....	1.200.000 pts

7.- JARDINERIA

Zona verde y áreas de juego	
6.817,05 m2 x 500 pts.....	3.408.525 pts
Total.....	3.408.525 pts

8.- MOBILIARIO URBANO

Mobiliario viario.....	500.000 pts
Total.....	500.000 pts

Excmo Ayuntamiento Pleno
 Sesión de fecha de 28 ABR. 1989
 SECRETARIO GENERAL,

Excmo Ayuntamiento Pleno
 Sesión de fecha de 29 SET. 1989
 SECRETARIO GENERAL,



9.- OBRAS VARIAS

Obras complementarias..... 2.000.000 pts

Total..... 2.000.000 pts

TOTAL SISTEMAS LOCALES.....110.958.000 pts

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 29 SET. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



RESUMEN GENERAL DE LA VALORACION

59

SISTEMAS GENERALES 49.467.400 pts

SISTEMAS LOCALES.....110.958.000 pts

TOTAL EJECUCION MATERIAL DE
LAS OBRAS.....160.425.400 pts

20 % GASTOS GENERALES DE EMPRESA
Y BENEFICIO INDUSTRIAL..... 32.085.080 pts

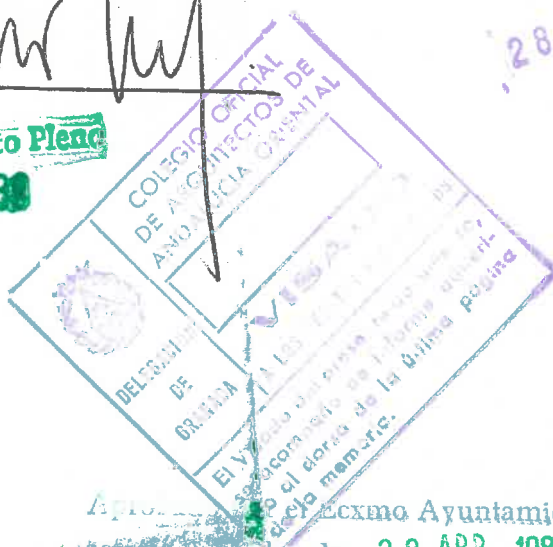
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL CONTRATA..192.510.480 pts

Asciende el presupuesto general a la citada
cantidad de ciento noventa y dos millones
quinientas diez mil cuatrocientas ochenta pesetas.

Granada, Febrero de 1988
Los Arquitectos:

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1988**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **28 ABR. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



PLAN PARCIAL P-17**ORDENANZAS REGULADORAS**

Por el hecho de ser el presente Plan Parcial, desarrollo de un sector del Plan General de Ordenación de Granada, se ha considerado conveniente y necesario el que en lo posible se unifique la normativa que rige el suelo clasificado como urbano, categoría que ostentará el suelo afectado por el P-17 una vez este Plan Parcial haya sido aprobado definitivamente.

Es por ello que, en el apartado que correspondería a las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial P-17 nos remitimos a la normativa que el propio Plan General tiene, con las únicas excepciones de los puntos que se señalarán a continuación.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

En este apartado será de aplicación todo lo que el propio Plan General de Ordenación prescribe para suelo urbano, en aquellos puntos que sean aplicables al caso del Plan Parcial por sus características y usos.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Igualmente, será de aplicación lo que al respecto prescribe la normativa del Plan General que el presente Plan Parcial desarrolla, tanto en lo que se refiere a usos, como a estudios de detalle, parcelaciones, etc.

Los proyectos de urbanización, se desarrollarán atendiendo a la única etapa propuesta en el Plan de Etapas que se acompaña al presente documento. En cuanto al que afectaría a los sistemas generales, se realizará independientemente y atendiendo al resto de sistemas de los Planes Parciales colindantes y del suelo urbano y no urbanizable, con los que deberán coordinarse.

3.- NORMAS DE EDIFICACION

Señalarán las que afectan al suelo urbano y para los respectivos usos de suelo que se proponen en el Plan Parcial.



Este, introduce como propias las siguientes:

61

3.1.- USO PORMENORIZADO DE MANZANA CERRADA INTENSIVA.-

- a.- Bajos, destinados a uso terciario (cualquiera de los admisible entre los usos pormenorizados que Plan General ha previsto aplicables a estos casos).
- Ocupación en planta según P.G.O.U.
 - Alineaciones, la propuesta por el Plan Parcial.
 - Altura máxima o mínima, los permitidos por el Plan General.

- b.- Cinco primeras plantas, destinadas a uso residencial libre y social.

Resolución de fecha de 29 SEP. 1989
SECRETARIO GENERAL,

- Ocupación en planta según P.G.O.U.
- Alineaciones, las propuestas en el Plan Parcial.
- Altura máxima y mínima libres, las admitidas por el Plan General.

- c.- El conjunto de los usos antes señalados da:

- Edificabilidad total: la que figura en planos (de acuerdo con las edificabilidades que figuran en el plano de usos pormenorizado del Plan Parcial)
- Ocupación en planta según P.G.O.U.
- Obligatoriedad de dotación de al menos una plaza de garaje por cada vivienda o 100 m² construidos que se incorporarán a la edificación en el sótano.

3.2.- USO PORMENORIZADO DE AGRUPACION INTENSIVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Altura máxima de edificación, TRES PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, será la señalada en el plano de usos pormenorizados.
- Ocupación máxima de parcela: 60 %
- Obligatoriedad de dotación de al menos una plaza de garaje por cada 100 m² construidos.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que los que para el mismo prevé el Plan General.

Resolución de fecha de 28 ABR. 1989
SECRETARIO GENERAL,

3.3.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- El uso básico no se define en el presente Plan



Parcial, y quedará para que sea concretado de acuerdo con las necesidades que el Ayuntamiento de Granada.

- Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS.
- Edificabilidad, la que figura en el plano de usos pormenorizados.
- Ocupación máxima de la parcela:
 - En planta baja, el 75 %
 - El resto de plantas, el 50 %
- Retranqueo a cualquier lindero, mayor de 5 m
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán las mismas que para él prevé el Plan General.

Granada, Febrero de 1988
Los Arquitectos:

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 ABR. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



28 ABR 1989

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS
de ANDALUCIA ORIENTAL

DELEGACION de GRANADA
gran via, 21. teléfono 958/274100-4

SELLADO URBANISTICO

PROYECTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-17 GRANADA
PROMOTOR INONSA, S.A.
ARQUITECTO D. JUAN ANTONIO TORRES LACAL Y
D. ISMAEL AMARICIO DUQUE

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos, se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Plan Parcial de Ordenación P-17, durante el tiempo de exposición al público que debe de tener en cumplimiento de la vigente Ley del Suelo y Ordenación del Territorio.

El examen del proyecto para este sellado se ha ceñido exclusivamente a algunos aspectos considerados fundamentales.

Todo lo cual hace constar la delegación en Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental en cumplimiento de los acuerdos del Consejo Superior de Colegios para conocimiento de los Organismos interesados.

Granada, 29 de Abril de 1988

Por la Junta Directiva de la Delegación,