

INDICE GENERAL

	PAG.
1.- MEMORIA INFORMATIVA .....	001
1.1.- Determinaciones y previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Granada .....	001
1.2.- Características naturales del territorio .....	002
1.2.1.- Geológicas y Geotécnicas .....	002
1.2.2.- Relieves y Orografía .....	003
1.3.- Infraestructura existente .....	003
1.3.1.- Viario .....	003
1.3.2.- Acometida de agua .....	004
1.3.3.- Evacuación de aguas .....	004
1.3.4.- Acometida de electricidad .....	004
1.3.5.- Telefonía .....	005
1.4.- Estructura de la propiedad del suelo a efectos de la distribución de cargas .....	005
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	006
2.1.- Estudio de adecuación de las determinaciones del Plan Parcial en relación con el Planeamiento que se desarrolla .....	007
2.2.- Adecuación de la propuesta del Plan Parcial a las determinaciones del artículo 13 de la Ley del Suelo .....	010
2.3.- Cumplimiento de las determinaciones incluidas en los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento .....	011
2.4.- Cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento .....	021
- Cuadro Reservas .....	025
2.5.- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General .....	027
2.6.- Examen y análisis ponderado de posibles alternativas y justificación de la elegida ..	029

ANEXO I.- Cumplimiento del artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento .....	030
ANEXO II.- Justificación de la necesidad y conveniencia de la Urbanización .....	032
II.2.- Relación de propietarios afectados por el Plan Parcial P-19 ....	034
II.3.- Modo de ejecución de las obras de Urbanización. Sistemas de actuación .....	036
II.4.- Compromiso a contraer entre Urbanizadores - Ayuntamiento - Terceros .....	037
II.5.- Garantía del cumplimiento de compromisos por parte de los promotores .....	037
II.6.- Medios económicos de los promotores, recursos propios y fuentes - de financiación .....	037
ANEXO III.- Justificación del cálculo de edificabilidades y aprovechamientos .....	039
III.1.- Estructura de la propiedad del suelo a efectos de la distribución de cargas y beneficios ...	039
III.2.- Superficies .....	040
III.3.- Propuesta de este Plan Parcial.	040
III.4.- Distribución de los aprovechamientos y Edificabilidades ....	041
 3.- PLAN DE ETAPAS .....	043
3.1.- Etapa 1 .....	043
3.2.- Sistemas Generales .....	044
 4.- ORDENANZAS REGULADORAS .....	046
4.1.- Generalidades y terminología de conceptos	046
4.2.- Régimen Urbanístico del Suelo .....	046
4.3.- Normas de Edificación .....	046
4.3.1.- Uso pormenorizado de edificación-cerrada asimilable a manzana cerrada intensiva .....	047

4.3.2.- Uso pormenorizado agrupación vivienda unifamiliar, asimilable con agrupación intensiva de vivienda unifamiliar .....	048
4.3.3.- Uso pormenorizado de equipamiento terciario en parcela individual - intensivo .....	048
4.3.4.- Uso pormenorizado de equipamiento social .....	049
4.3.5.- Uso pormenorizado de equipamiento en centro docente intensivo ....	049
4.3.6.- Uso pormenorizado de equipamiento de centro deportivo extensivo ...	049
4.4.- Resumen de usos, ordenanzas edificables .....	050
5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO .....	051
5.1.- Objeto y extensión del estudio .....	052
5.2.- Costes de Urbanización .....	052
5.3.- Financiación de las obras .....	052
5.4.- Valoración de las obras .....	053

1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

MEMORIA INFORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

De acuerdo con lo previsto en el articulo 57 del Reglamento de planeamiento entre la documentacion que ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenacion y sus determinaciones. Mas adelante, y en el mismo reglamento, en su articulo 58-2-b se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una informacion, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanistica del territorio y al menos los referidos a:

- a) caracteristicas naturales del territorio, como geologicas, topograficas, geotecnicas y otras;
- b) usos, edificaciones e infraestructura existente.
- c) Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. Pero, no obstante, debe completarse con la informacion sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

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

En el citado planeamiento, la clasificacion con que quedan afectados estos terrenos, es la de suelo urbanizable programado. Por ello, tal como la ley preve, se ha de proceder a la redaccion de un Plan Párcial, que desarrolle un sector completo. En nuestro caso concreto, se trata del Sector de Planeamiento 19, denominado P-19 y que consta de un solo Poligono.

El uso global previsto es el de Residencial 2, (en ensanches de casco). Con una superficie total del sector y el sistema general asignado de 90.000m<sup>2</sup>.

Los porcentajes minimos de edificabilidades en usos pormenorizados detallados referidos a cada uso generico son los siguientes:

- Uso Residencial (15% en viviendas libres y el 45% en viviendas sociales).
- Uso Equipamiento terciario que incluye el de comercial (con un 20%).
- Uso equipamiento comunitario, resultado del resto de usos, afectados por los estandares de reserva de edificabilidad que preve el P.G. (con un minimo del 12.5%).
- Otros usos posibles (en un 7.5%), que en este plan se acumula a residencial.

## 1.2.-CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.-

### 1.2.1.- GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.

En cuanto a la situacion se refiere, la zona que desarrolla el presente Plan Parcial se encuentra delimitada por la carretera de Malaga a Granada N-432 en su Km.440, y la linea de ferrocarril de Iznalloz a Granada en su Km.55, en plena vega de Granada.

Geologicamente, esta zona tiene su origen en los ultimos movimientos orogenicos de las Cordilleras Beticas transcurridos durante la primera mitad del Mioceno. Asi, se forma la depresion intramontanosa de Granada, que posteriormente se rellena con materiales de edad Neogeno y Cuaternario, que de esta manera configuran la Vega de Granada.

En cuanto a la vulnerabilidad a la contaminacion de acuiferos 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 conglomeraticas del Neogeno, en donde la infiltrabilidad y permeabilidad son altas. Tiene un considerable poder de autodepuracion frente a la contaminacion bacteriologica y organica en funcion de su espesor no saturado, Es decir, que la capacidad de depuracion propia, depende de la separacion entre el manto acuifero (Nivel freatico) y el vertido o foco de fluido contaminante. La velocidad de propagacion de la contaminacion es lenta.

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

Edafologicamente, y como viene señalado anteriormente, el suelo de la zona estudiado consiste basicamente en fluviosoles o suelos aluviales, ademas de regosoles calcareos y cambosoles calcicos.

### 1.2.2.- RELIEVES Y OROGRAFIA.

En cuanto a las altitudes que presentan estos terrenos, a la vista del plano topografico, observamos que el punto de mayor cota es el 678.40 m., situado en el vertice norte del poligono, originando por la construccion de un paso elevado sobre la via del tren, no obstante el resto de la topografia discurre entre las cotas 664 m. y 672 m., correspondiendo una variacion de 8 m., teniendo en cuenta que la separacion entre ambos puntos es de 300 m. la pendiente media seria del 2.66 %.

No obstante se puede observar que por motivos agricolas se han realizado abancalamientos en el terreno pero de poca entidad. Por ello, no se considerado de nteres la inclusion del plano clinometrico.

### 1.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.-

#### 1.3.1.- VIARIO

En cuanto a viario de acceso se refiere, tenemos la carretera Nacional 432, que nos bordea el limite sur del poligono, que nos da una conexion perfecta tanto con el resto de la ciudad como con el exterior.

En el vertice norte del sector tenemos conexion con la carretera de Granada a Maracena, en el punto donde se produce el paso elevado sobre la via del ferrocarril.

Por otra parte, se ha de considerar, debido al caracter de limitrofe con el suelo urbano (la Barriada de la Chana) se debe de prolongar el trazado viario acorde con el existente, aunque las circulaciones no pueden ser prolongadas ya que nos encontramos con dos barreras muy fuertes, como son la via del ferrocarril y la carretera Nacional N-432.

#### 1.3.2.- ACOMETIDA DE AGUA.

Segun los datos facilitados por la oficina de aguas del Excmo. Ayuntamiento existe un ramal de la red de abastecimiento de aguas que llega hasta el vertice Este del Sector de Planeamiento, con un diametro de 250 mm.

Es decir, en el presente, existe la posibilidad de dotar de agua al sector, por medio de la prolongacion de este ramal, realizando un anillo que puede ser completado con el resto de los Sectores de Planeamiento cuando estos se ejecuten.

#### 1.3.3.- EVACUACION DE AGUAS.

Las redes de evacuacion que afectan a esta zona, en la actualidad se restringe exclusivamente a una red de diametro 40 que discurre por el borde de la Chana. No obstante esta en proyecto e incluso adjudicada la obra del colector de la Cueva, dicho colector pasa a 1.200 m. de nuestro sector, por lo que la red que se proyecte debera ser evacuada a traves de este ultimo colector que para cuando se ponga en funcionamiento las edificaciones que originan este planeamiento se prevé que estara totalmente terminado y en funcionamiento, en el caso hipotetico de no estarlo se haria una conexion provisional a la calle Primavera, hasta que este se terminara.

#### 1.3.4.- ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD.

En la actualidad existe una linea de alta que atraviesa el sector de parte a parte, dicha linea es de consumo no de transporte, lo que nos permite abastecernos de electricidad de esta red, para lo cual sera necesario la ubicacion de un centro de transformacion que suministre la potencia demandada, la cual se deberá concretar en el correspondiente proyecto de urbanizacion, de acuerdo con las normativas y exigencias de la Compania Suministradora.

1.3.5. TELEFONIA.-

Actualmente esta zona esta totalmente desprovista de este tipo de instalacion, no obstante dado la proximidad con la Barriada de la Chana, se estima que lo mas conveniente es la instalacion de una red general que discurra en su mayor parte por las calles peatonales, siguiendo las instrucciones al respecto de la Cia. suministradora.

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

En el plano catastral que se acompaña, se señalan las propiedades respectivas, asi como sus linderos formas y propietarios. A continuacion y en cumplimiento del articulo 64-b del Reglamento de Planeamiento, se detallan las superficies de cada uno, y la cuota o coeficiente de participacion de cada uno de ellos:

1.- INONSA S.A.....	32.576 m2...	38'651 %
2.- HDROS GONZALEZ MENDEZ e INONSA SA. (Proindiviso).....	23.766 m2...	28'197 %
3.- D. JOSE JIMENEZ BLANCO..	11.079 m2...	13'144 %
4.- MINISTERIO de INDUSTRIA (no computa en aprovechamiento).	3.799 m2*..	0'000 %
5.- INONSA S.A.....	7.561 m2...	8'970 %
6.-DELEGACION DE SINDICATOS (antigua)	3.931 m2...	4'665 %
7.-ESTACION DE SERVICIO LA VEGA SA.	4.340 m2...	5'149 %
8.-GRANADABAN S.A.....	360 m2...	0'427 %
9.-COMUNIDAD DE REGANTES.....	672 m2...	0'797 %
10-Diputacion Provincial.....	690 m2*	0'000 %
11.-F.E.V.E. .....	1.226 m2*	0'000 %
TOTAL .....	90.000 m2	100%

\*Nota.- esta superficie computa solo a efectos de suma en el Sector total pero no computa en cuanto aprovechamientos y a cargas se refiere.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En función de lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, dentro de la documentación que constituye un Plan Parcial, a 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 desarolla, ademas de demostrar su coherencia interna y que las posibilidades de llevar a la práctica las posiciones pueden ser reales según las etapas previstas. En el artículo 58.2, c) y d), se dice ademas 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 el 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 conteniendo su ámbito una subzona de una superficie de 49.240 m<sup>2</sup>. destinada a uso global de Residencial 2 (de Ensanches de casco), a esta superficie deben anadirse los 40.760 m<sup>2</sup> destinados a sistemas generales, con lo que se completan los 90.000 m<sup>2</sup> de superficie total del sector, de esta superficie existen 5.715 m<sup>2</sup> que no computan para el cálculo del aprovechamiento del Sector, quedando pues una superficie con aprovechamiento de 84.285 m<sup>2</sup>.

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:

SUBZONA 1

- SUBZONA: Residencial 2. ( Ensanches de casco)	
- Residencial libre: .....	15%
- Residencial social: .....	45%
- Equipamiento terciario .....	20%
- Equipamiento comunitario .....	12,5%
- Otros Usos .....	7,5%
TOTAL .....	100%

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

Así pues, y partiendo de la prevision que hace el Plan General de adjudicacion de 0,378 unidades de Aprovechamiento Medio por cada m<sup>2</sup> de suelo dentro del suelo clasificado como urbanizable, tenemos un total de 31,859'73 U.A.M., que hemos de repartir entre los usos que vamos a prever para este sector P-19, siendo estos:

- 60% del A.M. destinado a Uso Residencial 2
- 40% del A.M. destinado a Uso Residencial 1

PROPIUESTA DE ESTE PLAN PARCIAL

SUBZONA 1.- Uso (Residencial 2, ensanche de casco , sobre una superficie de 49.240 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ( con aprovechamiento) ..... 84.285 m<sup>2</sup>.

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO .. 0'378

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

Las cuales van a ser distribuidas de la siguiente forma:

el 60% a RESIDENCIAL 2 ..... 19.115'83 U.A.M.

el 40% a RESIDENCIAL 1 ..... 12.743'89 U.A.M.

La distribucion de edificabilidades seria la siguiente:

#### CALCULO COEFICIENTE Cu

$$\text{Residencial 2 Cu} = 1'00 \times 0'16731 + 0'8 \times 0'50192 + 1'00 \times 0'20 + 0'13077 \times 0'00 = 0'768846$$

$$\text{Residencial 1 Cu} = 1.00 \times 0'213675 + 0'8 \times 0'641025 + 0'00 \times 0'145299 = 0'726495$$

#### CALCULO COEFICIENTE Ci

$$Ci = Amx(Si+Gg) / Si \times Cu$$

$$\text{Residencial 2 Ci} = 0'378 \times (49.240 + 40.760) / 49.240 \times 0'768846 = 0'8986217$$

$$\text{Residencial 1 Ci} = 0'378 \times 90.000 / 49.240 \times 0'726495 = 0'95100$$

#### RESIDENCIAL 2 (PLURIFAMILIAR)

(Aprovechamiento el 60% s/ 31.859 = 19.115'40 U.A.M.)

USO GENERICO	%	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial Libre	16'731	4.159'83	1'00	4.159'83
Residencial Social	50'192	12.479'24	0'80	9.983'60
Equipam. Terciario	20'000	4.972'60	1'00	4.972'60
Equipam. Comunit.	13'077	3.251'60	0'00	0'00
	100%	24.863'27		19.115'83

#### RESIDENCIAL 1 (UNIFAMILIAR)

(Aprovechamiento el 40% s/ 31.859 = 12.743'60 U.A.M.)

USO GENERICO	%	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO
Residencial Libre	21'3675	3.748'12	1'00	3.748'12
Residencial Social	64'1025	11.244'35	0'80	8.995'40
Equipam. Comunit.	14'5299	2.548'72	0'00	0'00
	100%	17.541'21		12.743'60

#### RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

	RESID. LIBRE	RESID. SOCIAL	EQUIPM. TERC.	EQUIFAM.COMUNIT.	TOTAL
R2	4.159'83	12.479'24	4.972'60	3.251'60	24.863'27
R1	3.748'12	11.244'35	-----	2.548'72	17.541'21
<b>TOTAL</b>	<b>7.907'95</b>	<b>23.723'59</b>	<b>4.972'60</b>	<b>5.800,32</b>	<b>42.404'48</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>31.631'54</b>				

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 el de desarrollar un sector del suelo urbanizable programado que se propone en el Plan General Municipal de Ordenacion de Granada, no suponiendo modificacion alguna respecto de las determinaciones que en este se contienen.

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

En el art. 13-2, b) de la Ley del Suelo se establece la obligatoriedad de prever reservas de suelo para parques y jardines, asi como para zonas deportivas publicas y de recreo y expansion, en proporcion a las necesidades colectivas.

Se considera como minimo que debe ser de 18 m2/vivienda o 100 m2 construidos de edificacion residencial, y en todo caso mayor del 10% del total de superficie ordenada teniendo el caracter de ser independiente de las previsiones que establece el Plan General para parques y jardines publicos. Pues bien, teniendo en cuenta que la superficie ordenada es de 90.000 m2. tendriamos que el 10% representaria 9.000 m2., para dotacion de areas libres de uso publico. No obstante, puesto que hay un total de 49.240 m2., que se destinan a un uso residencial y el resto 40.760 m2. a Sistemas Generales de jardines y plazas, solo hemos de reservar en funcion de aquella superficie ordenada dentro de la subzona 1, es decir 4.924 m2. de suelo para areas libres de uso publico. Como se demuestra en el cuadro comparativo del anexo de calculo, se ve que esto esta ampliamente superado, al aplicar los estandares que señala el Plan General al respecto.

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

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

Articulo 43.

El presente Plan Parcial, se redacta para desarrollar el sector denominado P-19 de los definidos por el Plan General de Ordenacion Urbana de Granada, dentro del Suelo Urbanizable Programado.

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

Articulo 44.

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

Articulo 45.

El P.P. del sector P-19, contiene las siguientes determinaciones:

- a.- Delimita un unico sector completo del P.G.O.U.G.
- b.- Se asignan usos pormenorizados, zonificando el territorio en funcion de los mismos. A efectos de ejecucion el Plan Parcial contiene un solo Poligono.
- c.- Se señalan las reservas de terrenos para parques y jardines publicos, asi como zonas deportivas publicas, en la cantidad que el propio plan fija, que cumple con lo minimo solicitado en el Reglamento de Planeamiento.
- d.-Asi mismo, se señala en planos las reservas de terrenos para centros culturales y docentes, en proporcion superior a la minima señalada por el ya citado Reglamento de Planeamiento.
- e.- Se señalan emplazamientos de equipamiento, todos ellos de interes publico 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 aparcamientos en el exterior (ya que los interiores se citan en las ordenanzas).

g.- En los planos correspondientes, se han señalando los trazados y 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 y la urbanización.

i.- Así mismo, se señala un plan de etapas para la 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 se ejecutarán en la forma que la Junta de Compensación determine. Esto quiere decir que el sistema de actuación es el de compensación.

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 resenados en el Plan de Etapas, que a su vez coinciden con los marcados por el Plan general al respecto.

- La conservacion de la urbanizacion corresponde-  
ra, bien a la comunidad de propietarios constitui-  
da en Entidad Urbanistica de Conservacion, bien  
al Ayuntamiento, segun decida o acuerde la admi-  
nistracion competente al respecto.

c.- La garantia del cumplimiento de compromisos,  
por importe del 6% del coste de la implantacion  
de servicios, se aportara por el promotor del  
Plan, segun se especifica en el apartado 5 del A-  
nexo II de la memoria..

d.- En lo que se refiere a medios economicos de  
los promotores del presente P.P. hay que hacer  
constar que, ademas de los terrenos que cada uno  
aporta al presente Plan, disponen de los respecti-  
vos patrimonios particulares, y diversas fuentes  
de financiacion, pero que, debido al elevado numero  
de propietarios, consideramos que seria de es-  
casa utilidad su enumeracion en el presente apar-  
tado.

#### Articulo 47.

El numero de viviendas totales que se pueden lle-  
gar a construir, segun se han obtenido a partir  
de las limitaciones del P.G.O.U.G., es de 316. No  
obstante, el presente Plan limita el numero de vi-  
viendas en 249 ya que consideramos escaso 100  
 $m^2/viv.$  y se ha realizado el calculo con 150  
 $m^2./viv.$  y 110  $m^2/viv.$  Teniendo en cuenta que la  
superficie del presente P.P. es de unas 9 Has. ap-  
roximadamente, nos da una densidad de 27.66  
viv/Ha.

Si de la superficie total del P.P. deducimos la  
destinada a sistemas generales (que el propio P.-  
G.O.U.G. determina), nos queda un total de 49.240  
 $m^2$ , o sea 4.92 Has. aproximadamente.

En este caso, la densidad de viviendas por hecta-  
rea, asciende a 50.69 viv/Ha que es aun inferior  
a la maxima permitida de 75 viv/Ha.

#### Articulo 48.

A cada una de las unidades basicas previstas en  
el P.P. le corresponde un mismo uso del 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 publico o privado de los  
terrenos edificables de dotaciones, asi como de  
las correspondientes a espacios libres y las ins-  
talaciones que en ellos se puedan ubicar.

Dado que para la ejecucion del presente Plan Parcial, se ha delimitado un unico poligono, no se realiza division en poligonos, por lo que el sistema de actuacion para todo sector, sera el de compensacion.

Las reservas de suelo y edificabilidad para dotaciones del P.P. se realizan en relacion con las 249 viviendas que se pretenden ubicar. Estas reservas cumplen con los minimos exigidos en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo I, tal como se observa en el estudio comparativo..

#### Articulo 49.

Se diferencian en el Plan Parcial, reservas superiores a las minimas indicadas en este articulo, las cuales serian: a) Jardines y plazas en un total de 3,735 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup>/vivienda); b) Areas de juego, en total 747 m<sup>2</sup> (3 m<sup>2</sup>/vivienda); c) Equipamiento Social y Comercial un total de 498 m<sup>2</sup>. (2 m<sup>2</sup>./viv.). Todas ellas son de uso y dominio publico y son complementarias del sistema de espacios libres del Plan general.

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

#### Articulo 50.

La reserva de suelo que se hace para equipamiento docente, se realiza en una zona exenta, perfectamente comunicada y contigua a las zonas verdes, tanto los propios del Sector, como las del Sistema General asignado.

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

#### Articulo 51.

La situacion de las diferentes reservas de suelo con destino a dotaciones, asi como las areas destinadas a equipamiento terciario y comunitario, se han establecido en perfecta relacion con las redes de circulacion rodada y peatonal, con lo que se garantiza la accesibilidad a aquellas, asi como su integracion al conjunto del P.P.

#### Articulo 52.

En el P.P. se señalan, tanto el trazado, como las caracteristicas de la red viaria de comunicaciones propia del sector, asi como su conexion con los sistemas generales de comunicaciones previstos por el Plan General.

Se han señalado las alineaciones de todo tipo de redes viarias, de acuerdo con los estandars 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 urbanizacion se señalaran los tratamientos especificos de bordillos y aceras que se han de emplear en todos los cruces de calles, para supresion de barreras arquitectonicas y urbanisticas. El mismo sentido se dara a cualquier otra obra que se vaya a realizar dentro del presente Plan Parcial.

El servicio publico de transporte sera determinado y concretado por la empresa concesionaria, si bien se considera necesaria su implantacion a lo largo de las vias definidas como principales en el Plan Parcial, asi como a lo largo de la Auto-via de Badajoz.

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

Articulo 53.

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 incendio. b) Alcantarillado. c) Distribucion de energia electrica. d) Alumbrado publico. e) Canalizacion para conduccion telefonica. La instalacion 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 ejecutara de acuerdo con las especificaciones que al respecto realiza la empresa Municipal EMASAGRA S.A. quedando pendiente de la definicion total a realizar en el proyecto de urbanizacion. El caudal actualmente disponible desde el punto en que se realiza la toma es suficiente. Para la red de riego, que se concretara en el Proyecto de Urbanizacion, se realiza la conducción a partir de la proyectada para abastecimiento de agua, asi mismo, de acuerdo con las especificaciones que realiza EMASAGRA S.A. Esto mismo es aplicable para la red de hidratantes, que se fijaran en el Proyecto de Urbanizacion.

El saneamiento o evacuacion de aguas se realiza en tuberias segun especificaciones de EMASAGRA S.A. con las caracteristicas que se detallan por dicha empresa. En el proyecto de Urbanizacion se señalaran su dimensionado.

En los planos de la red de energia electrica, y en los de alumbrado publico, se incluye el trazoado propuesto asi como los niveles de iluminacion, que debera concretarse definitivamente en el Proyecto de Urbanizacion, de acuerdo con la compania suministradora.

Las condiciones de calculo para posteriores proyectos de urbanizacion, y de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenacion, son las que se señalan en el Titulo correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial.

Articulo 54.

En el presente P.P. se incluye el correspondiente Plan de Etapas como apartado especifico, conteniendo las determinaciones que en este articulo se señalan. No se hacen, como se ha dicho anteriormente, previsiones de etapas para la edificacion.

Articulo 55.

Al igual que en el articulo anterior, en el estudio economico-financiero que figura como documento en el Plan Parcial se realiza la evaluacion economica que se solicita en este articulo, incluyendo todas las determinaciones que en el se señalan, referidas a los puntos que se especifican.

Articulo 56.

El sistema de actuacion de este Plan Parcial es el de Compensacion, y lo sera para todo su ambito al no haberse realizado division alguna en poligonos, por existir unicamente un solo poligono.

La eleccion de este sistema de actuacion, se justifica por: a) Existen dos necesidades de suelo fundamentales en la zona contigua a la Chana en que se situa el presente P.P.: Una es de un parque publico del que carece esta barriada. La otra, de mas suelo destinado a equipamiento comunitario de todo tipo, del que el citado barrio es ampliamente deficitario. La urgencia de la urbanizacion viene determinada por la necesidad de disponer de estos suelos, asi como la creacion de los elementos de sistemas generales que debe aportar el P.P.

b) En cuanto a medios economicos de la Administracion, deben destinarse a otras actuaciones de mayor interes social y mas urgentes, puesto que los presentes pueden ser asumidos por la iniciativa privada.

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

d) La estructura de la propiedad del suelo, puede decirse que se encuentra subdividida. Por ello, al margen del posible problema de reparcelacion o compensacion, tiene una ventaja, y es la division del desembolso a realizar por los particulares en la ejecucion 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 dé el protagonismo 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.

#### Articulo 57.

Como desarrollo del presente Plan Parcial, se presentan los documentos de: Memoria Justificativa e Informativa; Planos de Información y de Proyectos; Ordenanzas reguladoras; Plan de Etapas y Estudio EconómicoFinanciero.

#### Articulo 58.

En 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.

#### Articulo 59.

La informacion grafica expresada en planos de informacion, entra a considerar la situacion y calificacion de los terrenos en el Plan General, el estado actual de los mismos, los usos existentes, etc., asi como la estructura de la propiedad del suelo.

Se incluyen planos de situacion en relacion con los sistemas generales, asi como de la ordenacion que se establece en el Plan General para estos terrenos. Ademas, el plano topografico (se considera que por la topografia no accidentada del terreno no son necesarios ni el hipsometrico ni el clinometrico), el plano catastral, y el de edificaciones, usos, infraestructura y vegetacion existentes.

#### Articulo 60.

Los planos del proyecto se presentan a escala 1:1.000 y 1:2.000; la primera de ellas, por considerar que el ambito del P.P. permite que se realice un tratamiento con mayor detalle que el que posibilite la otra escala. En ellos se reflejan todas las determinaciones que se exigen en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Se incluyen planos de zonificacion (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 urbanisticos que van en el Plan, y el Plan de Etapas.

#### Articulo 61.

En cuanto a las Ordenanzas del Plan Parcial, redactadas de acuerdo con lo solicitado en el articulo 61 RP, se incluyen generalidades, terminologia, normas de regimen urbanistico del suelo, y normas de edificacion. 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 Ge-

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

Articulo 1.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenacion de Granada, se realizan una serie de reservas de suelo destinadas a la dotacion de equipamientos que deben ser hechos por el propio P.P. en funcion del uso previsto, que es el de residencial.

Articulo 2.

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

- a.- Sistema de espacios libres de dominio y uso publico.
- b.- Equipamiento docente.
- c.- Aparcamientos.
- d.- Red de itinerarios peatonales, canalizados por aceras y a traves de las areas libres y de juego.
- e.- Equipamiento social.
- f.- Areas de juego.
- g.- Equipamiento deportivo.
- h.- Equipamiento Terciario que incluye el comercial.

Los cuatro ultimos constituyen los servicios de interes publico y social.

En el P.P., no existe destinado a uso terciario mas 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 articulo, si bien hay que decir que tales previsiones quedan cumplidas.

### Articulo 3.

Dentro de lo referido a sistema de espacios libres de dominio y uso publico, y al ser un suelo de uso residencial, se diferencian zonas de jardines y plazas por un lado, y por otro areas de juego y recreo para ninos.

### Articulo 4.

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

a) Los jardines tienen una dimension (en la dotacion local) de 76 m. de largo por 30 m. de ancho y de 65 m. de largo por 35 m. de ancho, (en los sistemas generales son mucho mayores), y su superficie es de 6.001 m<sup>2</sup>. cada uno, pudiendose inscribir una circunferencia de 30 m. de diametro. Tienen garantizado el soleamiento al estar rodeados por calles y por edificaciones (de cuatro plantas maximo y la mayoria de 2 plantas), se pueden plantar especies vegetales, pues es un terreno de labor.

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

c) Las areas peatonales, especificamente señaladas en planos, coinciden con las de jardines y plazas, tanto de dotacion general como local.

### Articulo 5.

La reserva de suelo destinado a equipamiento docente, con una superficie de 4,090 m<sup>2</sup>. en una sola parcela, al tratarse de una "Unidad elemental" (por ser inferior el numero de viviendas a 250 ) debe destinarse a preescolar y guarderia, pero no de E.G.B ni de BUP (tal como establece el articulo 10 del mencionado Reglamento).

La superficie antes señalada, se dividira en la forma que el Ayuntamiento considere mas conveniente para sus necesidades, siempre que se cumplan las condiciones de que: La parcela destinada a guarderia y preescolar sera mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Articulo 6.

El Plan Parcial realiza reservas de suelo para dotacion de diversos equipamientos comunitarios. Entre ellos tenemos los deportivos, social y comercial, este ultimo incluido dentro de los que son usos terciarios que se ubican en los bajos de la edificacion en altura.

#### Articulo 7.

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

Se disponen en bateria (con una dimension unitaria de 2'50 x 4'50) o en linea (a razon de 2'25 x 4'50 m), en bandas anexas a las calzadas de rodadura en la mayoria de los casos, y con acceso por medio de vía de servicio en el boulevard central.

La reserva de plazas para minusvalidos se hara entre los que se disponen en bateria.

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

#### Articulo 8.

La red de itinerarios peatonales, se apoya fundamentalmente en el acerado, asi como en las areas especificamente senaladas. Cumplen las dimensiones minimas senaladas en el Plan General, asi como radios de bordillo, y otras condiciones de diseño que seran concretadas y precisadas en el Proyecto de Urbanizacion.

Articulo 9.

Dado el numero maximo de viviendas que autoriza el presente Plan es de 249, nos hallamos en una Unidad Elemental de Viviendas (numero inferior a 250).

Los modulos de reserva que se aplican, se efectuan en base al numero de viviendas, el cual se ha obtenido al dividir por 150 el numero de m<sup>2</sup>. construibles destinado a uso residencial (libre y de proteccion oficial), en viviendas unifamiliares y por 110 en el caso de las plurifamiliares.

Articulo 10.

Los modulos de reserva que se han empleado, corresponden a los previstos en el Plan General, que son superiores a los minimos señalados en el presente articulo del Reglamento de Planeamiento. El analisis comparativo es el siguiente:

( Ver Cuadro en pagina siguiente )

RESERVAS DE SUELO Y EDIFICABILIDADES

RESERVAS DE SUELO

	JARD.Y PLAZAS	A.DE JUEGO	EQUIP.DOCENTE	EQUIP.DEPORTIVO	EQUIP.SOCIAL
<u>RESIDENCIAL (249 vivi., 31.631'59 m2)</u>					
D.General UD.	---	---	4	---	2
T.	---	---	996	---	498
D.Local B. UD.	15	3	12	6	3
T.	3.735	747	2.988	1.494	747
D.Local C. UD.	---	3	---	2	2
T.	---	747	---	498	498
<u>TERCIARIO ( 4.972'6 m2.)</u>					
D.General UD.	---	---	---	---	4
T.	---	---	---	---	198'90
D.Local B. UD.	15	---	---	6	3
T.	745'89	---	---	298'35	149'18
D.Local C. UD.	---	---	---	---	---
T.	---	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>SUELO</b>	<b>4.480'89</b>	<b>1.494'00</b>	<b>3.984'00</b>
				<b>2.288'18</b>	<b>2.091'08</b>

RESERVAS DE EDIFICABILIDADES

	JARD.Y PLAZAS	A.DE JUEGO	EQUIP.DOCENTE	EQUIP.DEPORTIVO	EQUIP.SOCIAL
<u>RESIDENCIAL (249 vivi., 31.631'59 m2)</u>					
D.General UD.	---	---	2	---	2
T.	---	---	498	---	498
D.Local B. UD.	---	---	6	1'5	3
T.	---	---	1.494	373'5	747
D.Local C. UD.	---	---	---	0'5	2
T.	---	---	---	124'0	498
<u>TERCIARIO ( 4.972'6 m2.)</u>					
D.General UD.	---	---	---	---	4
T.	---	---	---	---	198'90
D.Local B. UD.	---	---	---	1'5	3
T.	---	---	---	74'58	149'18
D.Local C. UD.	---	---	---	---	---
T.	---	---	---	---	---
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1.984'00</b>	<b>572'58</b>	<b>2.091'08</b>

RESUMEN DE RESERVAS  
(Mínimos exigidos por el Plan General de G.G.)

	SUELDO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
JARDINES Y PLAZAS.	4.480'89 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
AREAS DE JUEGO	1.494'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO DOCENTE	3.984'00 m <sup>2</sup>	1.984'00 m <sup>2</sup>	0'498 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
" DEPORTIVO	2.288'18 m <sup>2</sup>	572.58 m <sup>2</sup>	0.250 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
" SOCIAL	2.091'08 m <sup>2</sup>	2.091'08 m <sup>2</sup>	1'000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TOTAL	14.338'15 m <sup>2</sup>	4.647'66 m <sup>2</sup>	

RESUMEN DE RESERVAS  
(Propuestos en el presente Plan Parcial)

	SUELDO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
JARDINES Y PLAZAS.	4.507'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
AREAS DE JUEGO	1.494'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup>	0'00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO DOCENTE	4.090'00 m <sup>2</sup>	1.984'00 m <sup>2</sup>	0'485 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
" DEPORTIVO	2.296'00 m <sup>2</sup>	572.58 m <sup>2</sup>	0.249 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
" SOCIAL	2.092'00 m <sup>2</sup>	2.091'08 m <sup>2</sup>	0'999 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TOTAL	15.103'00 m <sup>2</sup>	4.647'66 m <sup>2</sup>	

Como podemos observar en el presente cuadro, las reservas propuestas por este plan superan en todo momento los mínimos exigidos por el Plan general de Granada.

254 viv. - 252 fm².

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 mas importantes, hemos de citar el desarrollo del propio Plan General en el sector P-19, puesto que su ambito, se encuentra clasificado como suelo Urbanizable Programado, a desarrollar en el primer cuatrienio de la vigencia del Plan General.

En segundo lugar y como consecuencia de lo antes dicho, el producir un cambio de la calificacion del suelo, el cual pasara a ser Urbano mediante la presente figura de planeamiento. De ese modo, se ven realizados los objetivos al respecto indicados en el P.G.O.U.

Ya como criterios del propio Plan Parcial, hemos de empezar por destacar la propia delimitacion del propio poligono de actuacion, donde la superficie ha quedado definitivamente concretada al excluir del ambito de actuacion los sistemas generales ya consolidados, y que son los referentes a la Autovia, la linea ferrea, y demas carreteras Locales o Provinciales.

A continuacion podriamos destacar la ubicacion de los sistemas generales, que segun la imagen final de usos globales previstos, se situan en la faja de terreno contigua a las dos vias, que en euxencia nos delimitan el poligono de actuacion, la carretera N.-342 y la linea ferrea Iznalloz-Granada. Los sistemas generales se encuentran en prolongacion de los proyectados por el P.G.O.U., para el poligono P-20, formando con ellos un conjunto de zona verde y parque, que esclarece la masificación actual de viviendas en la barriada de "la Chana".

Dentro de estos sistemas generales, nos encontramos con las instalaciones de la Gasolinaera "La Vega". De las actuales instalaciones, el presente Plan, reconoce como legal, la instalacion de la gasolinera, la cual fue edificada con la licencia de obra expedida por el Ayuntamiento de Granada con el Exp. Municipal numero 517/73, sobre una parcela de 1.357'55 m<sup>2</sup>.; Su legalidad queda amparada por El Plan General, al tratarse de una instalacion de Servicio Publico, ubicada en los espacios libres, (Sistemas Generales), que no supera la edificabilidad maxima permitida en dichas zonas.

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

Por ultimo, habria que señalar, a pesar de que se detalla en el Anexo de Calculo de Aprovechamientos, el A.M. correspondiente a este Sector, se ha ampliado a dos usos globales diferentes:

a) Por una parte el de Residencial 2, (Plurifamiliares), que por ser el caracteristico, tendra un minimo de un 60% del A.M. del sector.

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

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

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

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

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

Respecto del trazado viario, se ha tenido como criterio, la creacion de una malla independiente de circulacion rodada y circulacion peatonal, discurriendo esta ultima a traves de las zonas verdes, y con un acceso controlado de vehiculos a las viviendas unifamiliares.

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

Como se ha señalado anteriormente, partimos en el sector P-19 de una serie de condicionantes importantes que en su mayoría se refieren al planeamiento de rango superior. Tenemos un conjunto de elementos del Plan General, que nos lleva a que la solución que se propone sea prácticamente la única posible.

En primer lugar, tenemos que debido a la prevision de sistemas generales que ascienden a 40.760 m<sup>2</sup>, de un total de superficie ordenada de 90.000 m<sup>2</sup>, nos quedan para hacer efectivos los aprovechamientos correspondientes a la superficie total del Plan Parcial solamente 49.240 m<sup>2</sup>.

La distribución de Aprovechamientos y Edificabilidades, se han realizado en la forma que se detalla en el Anexo III de esta memoria, repartiéndose como ya se ha dicho antes entre los usos Residencial 1 y Residencial 2, siendo este último el uso característico.

Además de todo lo anterior, tenemos que, dado que en el Plan Parcial no pueden superarse las edificabilidades máximas que se preven en el Plan General, resulta que nos encontramos con una nueva limitación.

De este modo, las únicas posibilidades de ofrecer alternativas, están en el diseño de viales y parcelas individuales, por lo que se propone en el presente plan una trama de viales rodados independiente de los peatonales, con una división de la zona verde en zonas de forma que quede integrada en dicha malla, y puedan disfrutar todas las parcelas de las mencionadas zonas.

Para el cálculo de aprovechamiento y número de viviendas se limitan estas a 249 viviendas en base a los determinantes de cálculo ya citados.

No se delimita el punto donde deben ubicarse viviendas libres o sociales, ya que este criterio es en base al cálculo de aprovechamientos, si bien se podría hacer todos de carácter social, no suponiendo esto aumento alguno en aprovechamientos.

El resto de usos de suelo, se han mantenido dentro de las determinaciones del Plan General, y obedeciendo en su disposición a los criterios anteriormente expuestos, así como a las determinaciones del planeamiento superior, tanto en las edificabilidades, como en los tipos propuestos.

ANEXO I.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 58.3 DEL  
REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO.

ANEXO I.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 58.3 DEL  
REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO.

Como prescribe el articulo 58-3 del Reglamento de PLaneamiento, hay que decir que el P.P. que se propone, debe considerarse procedente en relacion con el Plan General que desarrolla, tanto por desarrollarse en suelo urbanizable programado como porque las determinaciones que aquél incluye no suponen modificacion alguna de lo previsto en el segundo.

En cuanto a informacion urbanistica se refiere, se habla de los condicionantes geologicos, geograficos y topograficos, viendose que no suponen en si tales condiciones, sino que incluso, en lo que a autodepuracion se refiere, pueden presentar condiciones ventajosas. El uso actual de la practica totalidad del suelo es el agricola (excepcion hecha de los viales y superficies inutiles), existiendo algunas edificaciones, destinadas a viviendas vinculadas al medio, asi como algun secadero de tabaco, alberca, nave ganadera y una gasolinera, etc., ninguna de las cuales puede considerarse de significativo valor arquitectonico.

En cuanto a infraestructuras existentes en la actualidad, debe decirse que son realmente escasas, limitandose a la carretera N-342, si bien el enganche con las redes de la ciudad esta muy proximo y debe considerarse como facil. No obstante, los sistemas generales que el Plan General preve para la zona, mejoraran sensiblemente esta dotacion.

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

Por ultimo, en cuanto a alternativas que establece, practicamente no cabe plantear, dados los fuertes condicionamientos de todo tipo impuestos por el Plan General, tanto en lo referente a viales como a retranqueos de los mismos, etc. La solucion que se propone queda perfectamente relacionada y relacionable con el resto de las zonas colindantes.

ANEXO II- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y  
CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

ANEXO II.

II-1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

Tal como se prescribe en el articulo 64-a), el punto que se trata a continuacion debe ser incluido como anexo en la memoria, para justificar la necesidad o conveniencia de determinada actuacion 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, ademas 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 deficit de equipamientos que se centran principalmente en carencia de parques y jardines, asi como equipamientos comunitarios.

Por ello, el presente P.P., que desarrolla el Plan General, preve la ordenacion 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 urbanizacion se apoya en parte en lo dicho anteriormente para justificar la necesidad de este Plan. Pero es que ademas y dado que la ejecucion de este sector de suelo urbanizable programado se preve en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, es en este periodo cuando se han de desarrollar los sistemas de todo tipo que pueden afectar al mismo, dejando previstos los que en otro momento lo vayan a ser, es decir, los referentes a viales, instalaciones, etc., asi como infraestructura de todo tipo.

FINCA NUMERO 5

INONSA S.A.

SUPERFICIE ..... 7.561 m2.  
Coeficiente de participacion..... 8'970 %

FINCA NUMERO 6

DELEGACION DE SINDICATOS ANTIGUA.

Ahora Consejeria de Politica Territorial de la Junta de Andalucia. Avda. de la Constitucion numero 18. Granada.

Superficie ..... 3.931 m2.  
coeficiente de participacion ..... 4'665 %

FINCA NUMERO 7.

Estacion de Servicio "La Vega".  
Representante D. Manuel Mochon Morcillo.

Superficie ..... 4.340 m2.  
Coeficiente participacion ..... 5'149 %

FINCA NUMERO 8.

GRANADABAN S.A.  
Avda. Constitucion, 18. Granada 18012

Superficie ..... 360 m2.  
Coeficiente participacion ..... 0.427 %

FINCA NUMERO 9

COMUNIDAD DE REGANTES

Superficie ..... 672 m2.  
Coeficiente de participacion ..... 0'797 %

FINCA NUMERO 10.

Diputacion Provincial de Granada.  
( no participa en la junta de compensacion).

Superficie ..... 690 m2  
Coeficiente participacion ..... 0'000 %

FINCA NUMERO 11.

F.E.V.E.

( no participa en la junta de compensacion)

Superficie ..... 1.226 m2.  
Coeficiente participacion ..... 0'000 %

### II.3.- \*MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION.-

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

En cuanto al modo de ejecucion de las obras de urbanizacion, 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 ajustaran a lo previsto en el mismo, es decir, desarrollandolo en una unica etapa y por cuenta de la Junta de Compensacion. Los proyectos de urbanizacion que hayan de redactarse para la ejecucion de las obras se encargarán por la Junta de Compensacion, y el pago de los mismos se hara por parte de la misma como gasto de urbanizacion. La contratacion de las obras sera de cuenta de la misma Junta, para la empresa que esta determine, suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se señalan en el articulo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanistica.

Los gastos de urbanizacion seran de cargo de la Junta de Compensacion, conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión, y, en su momento, las fincas resultantes de la aprobacion definitiva del proyecto de compensacion quedaran gravadas con caracter real al pago de los costes de urbanizacion que corresponda a cada finca, conforme a los Arts. 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

En cuanto al sistema de actuacion como ha quedado señalado, es el de compensacion, a cuyo objeto se constituirá la correspondiente junta de compensacion, y se redactara el proyecto de compensacion necesario para efectuar una justa distribucion de beneficios y cargas, y para hacer efectivos los aprovechamientos de cada propietario en una zona concreta y determinada.

#### II.4.- COMPROMISO A CONTRAER ENTRE URBANIZADORES AYUNTAMIENTO - TERCEROS.

los propietarios, una vez constituidos en Junta de Compensacion, aceptan el plan de etapas propuesto, por el cual se comprometen a realizar las obras de urbanizacion que en el mismo se fijan, asi como las correspondientes implantaciones de servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento de cada una de ellas.

Las dotaciones de equipamiento comunitario, que se refieren a suelo para uso deportivo, social y comercial, ni legalmente ni en el Plan General llevan implicita la obligatoriedad de construccion en los mismos de edificacion alguna por parte de los propietarios promotores, por lo que no cabe hacer a este respecto prevision alguna de compromiso.

En cuanto a conservacion de la urbanizacion, dado que estos viales van a ser cedidos al Ayuntamiento, asi como el resto de suelos publicos y los aprovechamientos que se precisan, ha de ser a cargo de la Administracion Municipal. No obstante, si los propietarios se constituyeran en entidad urbanistica de conservacion y mantenimiento de la urbanizacion, el Ayuntamiento podra acordar ceder a la misma tales competencias.

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

La misma, por importe del 6% del coste de implantacion de servicios y ejecucion de las obras de urbanizacion, segun el estudio economico finanziero del Plan, sera prestada por el promotor, a tenor del Art. 139.2, en relaccion al 46 de Reglamento de Planeamiento, en el lazo de un mes desde el requerimiento practicado al efecto por el Ayuntamiento, y en la forma que este determine.

La aprobacion definitiva del Plan quedara condicionada a la prestacion efectiva de dicha garantia, sin cuyo requisito no podra procederse a su publicacion.

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

La capacidad economica de los promotores de esta urbanizacion, 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 Compensacion.

En cuanto a recursos propios, en su mayoria vienen de las disponibilidades economicas de los propietarios, quedando ademas garantizados por operaciones de prestamo y aval de diferentes entidades bancarias que operan en la ciudad.

ANEXO III.

JUSTIFICACION DEL CALCULO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

III-1- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS.

En el plano catastral que se acompaña, se señalan las propiedades respectivas, así como sus linderos, formas y propietarios. A continuación y en cumplimiento del artículo 64-b del Reglamento de Planeamiento, se detallan las superficies de cada uno, y la cuota o coeficiente de participación de cada uno de ellos:

1.- INONSA S.A.....	32.576 m2...	38'651 %
2.- HIDROS GONZALEZ MENDEZ e INONSA SA. (Proindiviso).....	23.766 m2...	28'197 %
3.- D. JOSE JIMENEZ BLANCO..	11.079 m2...	13'144 %
4.- MINISTERIO de INDUSTRIA (no computa en aprovechamiento).	3.799 m2*	0'000 %
5.- INONSA S.A.....	7.561 m2...	8'970 %
6.-DELEGACION DE SINDICATOS (antigua)	3.931 m2...	4'665 %
7.-ESTACION DE SERVICIO LA VEGA SA.	4.340 m2...	5'149 %
8.-GRANADABAN S.A.....	360 m2...	0'427 %
9.-COMUNIDAD DE REGANTES.....	672 m2...	0'797 %
10-Diputacion Provincial.....	690 m2*	0'000 %
11.-F.E.V.E. .....	1.226 m2*	0'000 %
TOTAL .....	90.000 m2	100%

\*Nota.- esta superficie computa solo a efectos de suma en el Sector total pero no computa en cuanto aprovechamientos y a cargas se refiere.

### III. 2.- SUPERFICIES.

TOTAL PLAN PARCIAL = 90.000 m<sup>2</sup>

De estos 90.000 m<sup>2</sup> hay 5.715 m<sup>2</sup>, parcelas indicadas con los numeros 4, 10 y 11, que no computan a efectos de aprovechamiento ni de cargas, quedando asi una superficie ordenable de 84.285 m<sup>2</sup>.

Esta superficie esta dividieda en:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - Residencial 2 .....               | 49.240 m <sup>2</sup> . |
| - Sistemas Generales asignadssdos.. | 40.760 m <sup>2</sup> . |

### III.3.-PROPIUESTA DE ESTE PLAN PARCIAL

SUBZONA 1.- Uso (Residencial 2, ensanche de casco , sobre una superficie de 49.240 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ( con aprovechamiento)..... 84.285 m<sup>2</sup>.

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO .. 0'378

APROVECHAMIENTO TOTAL

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

Las cuales van a ser distribuidas de la siguiente forma:

el 60% a RESIDENCIAL 2 ..... 19.115'83 U.A.M.

el 40% a RESIDENCIAL 1 ..... 12.743'89 U.A.M.

La distribucion de edificabilidades sera como sigue en las paginas sucesivas.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

	RESID. LIBRE	RESID. SOCIAL	EQUIPM.TERC.	EQUIPM.COMUNIT.	TOTAL
R2	4.159'83	12.479'24	4.972'60	3.251'60	24.863'27
R1	3.748'12	11.244'35	-----	2.548'72	17.541'21
<b>TOTAL</b>	<b>7.907'95</b>	<b>23.723'59</b>	<b>4.972'60</b>	<b>5.800,32</b>	<b>42.404'48</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>31.631'54</b>				

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

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

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

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

• TOTAL ..... 31,859.00 UAM

El que corresponde a la Administración, así como el 90% restante a distribuir entre los propietarios, salvo acuerdo entre ambas partes, se distribuirá proporcionalmente entre los distintos usos característicos.

No obstante, dicha distribución exacta de aprovechamientos entre los propietarios y la Administración en función de lo anteriormente expuesto y sus cuotas de participación, se realizará en correspondiente proyecto de compensación.

3.- PLAN DE ETAPAS

### 3.- PLAN DE ETAPAS.

Para la ejecucion de las determinaciones que el Plan General preve durante el primer cuatrienio, el Plan Parcial propone la ejecucion en Una Sola Etapa, debido al tamano y a la forma del terreno objeto del planeamiento.

A parte de esta unica etapa, tenemos la ejecucion de los sistemas generales, cuya competencia es de la Administracion, por lo que no se considera como una etapa propiamente dicha.

La propuesta que se realiza, se refiere a periodos maximos para el desarrollo del Plan Parcial, por lo que si, a juicio de la Junta de Compensacion se considerase de interes el reducir los plazos maximos previstos, podria procederse a una abbreviacion de las etapas. En ningun caso debera admitirse la ampliacion de tales plazos.

En el desarrollo de esta etapa, debera procederse a la ejecucion de las obras que sean necesarias, asi como la dotacion de los correspondientes servicios urbanisticos, de forma que se permita el asentamiento de las edificaciones que se han previsto en la misma; ademas, y por supuesto, se ejecutara la conexion de los sistemas propios del Sector P-19 con los Sistemas Generales de la Ciudad..

#### 3.1.- ETAPA I

La prevision que se hace para el desarrollo de la misma es durante el primer cuatrienio de vigencia del P.G.O.U.G., debiendo iniciarse las obras antes de transcurrido un año a contar desde la aprobacion definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanizacion que concrete las obras que se han de realizar en la presente etapa.

El presente Plan Parcial no realiza prevision de etapas para la construccion, por lo que en este apartado se regira por lo que al respecto prevea el Plan General de Ordenacion de Granada.

Para la fijacion de los Plazos maximos de ejecucion de las diferentes Etapas de Planeamiento, nos remitimos a los plazos fijados al respecto por el P.G.O.U de Granada en su apartado 3.3.2.c. de la Normativa.

### 3.2.- SISTEMAS GENERALES

Su ejecucion corresponde a la Administracion, y dado que se trata de una dotacion de Jardines y Plazas, sera concretamente el Ayuntamiento de Granada, quien proceda a ello.

Su realizacion se ha considerado independiente de las correspondientes etapas del Plan Parcial, de forma que la ejecucion de este, no quede supereditada a la materializacion de los primeros. No obstante, se considera que seria deseable el que la implantacion de dichos sistemas fuese anterior al desarrollo de las correspondientes etapas, o al menos simultanea.

La conexion de estos con el resto de la urbanizacion, en lo que a viario se refiere, no reune complicacion alguna. En lo que se refiere a la acometido de agua y saneamiento, se realizara en la forma que determine el proyecto de urbanizacion, para lo cual en el mismo se ha de considerar, a efectos de dimensionado, la posibilidad de funcionamiento conectando a los servicios existentes y a los sistemas generales.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

#### 4.- 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 ostentara el suelo afectado por el P-19 una vez este Plan Parcial haya sido aprobado definitivamente.

Es por ello que, en el apartado que corresponde a las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial P-19 nos remitimos a la normativa que el propio Plan General tiene, con las únicas excepciones de los puntos que se señalaran a continuación.

##### 4.1.- 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.

##### 4.2.- 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, deberán desarrollar la etapa única, 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.

##### 4.3.- NORMAS DE EDIFICACION.

Serán aplicables los que afectan al suelo urbano y para los respectivos usos del suelo que se proponen en el Plan Parcial.

Este, introduce como propias las siguientes:

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

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

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

- Edificabilidad maxima. 0.56 m2/m2.
- Maxima ocupacion en planta 100%
- Alineaciones, las propuestas en el Plan Parcial.
- Alturas maximas y minimas, los indicados en el Plan General.

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

- Edificabilidad maxima 3'44 m2/m2.
- Maxima ocupacion en Planta 80%
- Alineaciones las propuestas por el Plan Parcial.
- Altura maxima y minima entre plantas las marcadas en el Plan General.

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

- Edificabilidad total permitida 4 m2/m2., distribuido de la siguiente forma.
  - 0.56 m2/m2 de Eq. Terciario.
  - 3.44 m2/m2 de Residencial.
- Ocupacion maxima Planta Baja 100% en el resto de las plantas 80%
- Alineaciones las indicadas en el Plan Parcial.
- El resto de determinaciones y ordenanzas que afectan a este uso se seguirá lo previsto para el mismo en la normativa del Plan General.

- Obligatoriedad de dotacion de al menos 1 plaza de garaje por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de construccion, que se incorporara al edificio en la planta sotano.

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

- Edificabilidad Maxima 0'8536 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (0,6968)
- Altura Maxima 2 plantas.
- Maxima ocupacion de Parcelas 50%
- Alineaciones y rasantes las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.
- Parcela minima 120 m<sup>2</sup> con un frente de fachada 7 metros.
- Obligatoriedad de prever en el interior de la parcela la dotacion al menos de una plaza de garage por cada vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.  
Permitiendose la construccion de una plaza de garage, vinculada a la vivienda, con una superficie util maxima de 30 m<sup>2</sup> utiles, los cuales no computaran a efectos del calculo de consumo de edificabilidad. Dicha plaza deberá ubicarse en la planta Sotano, Semisotano o incluso en la planta Baja del mencionado inmueble.
- El resto de determinaciones y ordenanzas que afectan a este uso se seguirá lo previsto para el mismo en la normativa del Plan General.

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

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

4.3.4.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

- El uso basico que se asigna, es el de Instalacion en edificio singular.
- Altura maxima de la edificacion, tres plantas.
- Edificabilidad maxima 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupacion maxima de parcela 60% el 40% restante, sera libre de uso publico.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, seran las mismas que los que para el mismo preve el Plan General.

4.3.5.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO EN CENTRO DOCENTE INTENSIVO.

- El uso basico, es de instalacion en edificio singular.
- Altura maxima de edificacion tres plantas.
- Edificabilidad maxima 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupacion maxima en planta 40% el 60% restante se destinara a espacios abiertos, para recreo y aparcamiento.

4.3.6.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO DE CENTRO DEPORTIVO EXTENSIVO.

- Instalacion en edificio singular.
- Altura maxima de edificacion tres plantas.
- Edificabilidad maxima, 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupacion maxima en planta 20%, el 80% restante, sera libre de uso publico, destinandose a instalaciones al aire libre.
- El resto de determinaciones las previstas en el Plan General.

4.4.- RESUMEN DE USOS, ORDENANZAS EDIFICABILIDADES.

USO	COEFIC. EDIFICAB.	SUPERF. NETA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD TOTAL m <sup>2</sup>	OCCUPACION EN PLANTA %	NUMERO DE PLANTAS ud.
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	0.56 Terciario 3.44 Resid.2	4.836 16.636	2.708 14.993	100% en Baja 80% el resto	6
VIV. UNIFAMILIAR INTENSIVA	0.8536 96268	17.584	14.993	50%	2
EQUIP. TERCIARIO PARC.I. INTENSIVA	4'00	566	2.264	100%	4
EQUIP. SOCIAL	1'00	2.092	2.092	60%	3
EQUIP. DOCENTE INTENSIVO	0'75	4.090	3.067	40%	3
EQUIP. DEPORTIVO EXTENSIVO	0'25	2.296	576	20%	3
ZONAS VERDES AREAS DE JUEGO	0'00	6.001	0	-	-

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

5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

### 5.1.- OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO.

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

### 5.2.- COSTES DE URBANIZACION.

Desconociendose la variacion de los indices de precios en el periodo en que se desarrollara el plan, todos los calculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del indice general deberan por tanto repercutirse en su dia, en la forma oportuna, en los valores de los modulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

### 5.3.- FINANCIACION DE LAS OBRAS.

Dado que en el presente Plan Parcial se ha incluido la determinacion del Plan General por la cual se preveian superficies concretas destinadas a sistemas generales, hemos de diferenciar los costes de urbanizacion que han de ser asumidos por los propietarios, de los que lo seran por la Administracion, tal como se prescribe en el articulo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

La valoracion de la totalidad de los sistemas generales que se prevén en el Plan Parcial, asi como el correspondiente Proyecto de Urbanizacion, sera de cuenta de la propia Administracion.

La financiacion de tales obras se realizara mediante los cauces que el Plan General ha previsto.

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

La financiacion de las mismas corra de cuenta de la Junta de Compensacion, para lo cual cuenta con los recursos suficientes provenientes de las aportaciones de los distintos propietarios en proporcion a la participacion de cada uno de ellos en el total de superficie del Plan Parcial.

#### 5.4.- VALORACION DE LAS OBRAS.

El total de m<sup>2</sup>. de viario, de trafico rodado, que se ha de urbanizar es 8.160 m<sup>2</sup>, se realizara la valoracion de las obras, repercutiendo cada partida sobre el m<sup>2</sup>. de vial.

##### Encintado de aceras .

Repercusion sobre m<sup>2</sup>. de vial, de encintado de aceras con bordillo de piedra abujardada y p.p. de rigola del mismo material, sobre cama de hormigon semiseco, linea de agua, etc, ejecutado segun especificaciones de la Oficina Municipal de Pavimentos.

Numero de partes iguales .....	8.160
Precio Unidad (ptas./m <sup>2</sup> repercus.).....	1.100
Importe Pesetas .....	8.976.000

##### Alicantarillado e imbornales.

Repercusion sobre m<sup>2</sup>. de vial de cloaca general de tubo circular de hormigon de 40 cm. de diametro sobre solera y recalce de hormigon; pozo de registro cada 50 m. con fabrica de ladrillo soleira y losa de hormigon con tapa de fundicion; imbornales cada 40 m. con rejilla de proteccion y albanal de 20 cm. para empalme a pozo, ejecutado de acuerdo con las especificaciones de la correspondiente Oficina Municipal.

Numero de partes iguales .....	8.160
Precio Unidad .( ptas./m <sup>2</sup> repercusion). .	1.200
Importe Pesetas .....	9.792.000

##### Pavimentacion de calzada de trafico rodado.

M<sup>2</sup> de pavimentacion de calzada para trafico rodado ligero, con sub-base granular de zahorra de 20 cm. de espesor, riego de adherencia y capa de rodadura con aglomerado asfaltico en frio, ejecutado segun especificaciones de la oficina Municipal de Pavimentos.

Numero de partes iguales .....	8.160
Precio Unidad .( ptas./m <sup>2</sup> repercusion). .	1.500
Importe Pesetas .....	12.195.000

Abastecimiento de aguas.

Repercusion sobre M2. de vial, de Red de Abastecimiento de aguas a parcelas con tuberia de fundicion ductil, bocas de riego e hidrantes, llaves, compuertas, ventosas, etc. etc., enterrado en zanja con lecho de arena y profundidad minima, 1 m.. Ejecutado de acuerdo con las especificaciones y calidades de EMASAGRA.

Numero de ml .....	2.130
Precio Unidad en ptas/ml.....	14.000
Precio en ( ptas./m2 repercusion de vial).3.654	
Importe Pesetas .....	29.820.000

Alumbrado Publico.

Repercusion sobre m2 de vial, de alumbrado publico, con fuente luminosa de vapor de sodio e iluminacion media de servicio de 15 lux, con un factor de uniformidad minimo de 0'25 y fuente luminosa de vapor de mercurio corregido con luminaria "Non-cut-off", esfericas con difusor de una sola pieza, con capacidad para alojar equipo de encachado, columnas troncoconicas, con iluminacion media de terreno 5 lux.

Ejecutado de acuerdo con las especificaciones que fija al respecto el R.E.B.T. y la empresa suministradora, asi como las especificaciones que marque la oficina Municipal de Alumbrado.

Numero de partes iguales .....	340
Precio Unidad .....	150.000
(ptas./m2 repercusion de vial).	6.250
Importe Pesetas .....	51.000.000

Red distribucion electrica a Parcelas.

Repercusion sobre M2. de vial, de red de distribucion de electricidad segun el Reglamento de Baja Tension y especificaciones del Ministerio de Industria al respecto, asi como los de la compania suministradora.

Numero de partes iguales .....	1
Precio Unidad .( ptas./m2 repercusion).	1.300
Importe Pesetas .....	10.608.000

Aceras.

Repercusion sobre M2. de vial, de aceras con losetas de cemento comprimido tipo taco o terrazo antideslizante sobre lecho de hormigon de 10 cm. de espesor, incluso llagueado y rejuntado, ejecutado segun determinaciones de la Oficina Municipal de Pavimentos.

Numero de partes iguales .....	8.160
Precio Unidad ptas./m <sup>2</sup> .....	2.400
(ptas./m <sup>2</sup> repercusion) .....	800
Importe Pesetas .....	6.528.000

Pavimentacion de calles peatonales de trafico controlado. ( superficie aproximada 2.260 m<sup>2</sup>)

M2 de vial peatonal, compuesto por base de zahorra compactada de 20 cm., solera de hormigon de 10 cm. con junta y mallazo metalico de reparto, solado con losetas hidraulicas tipo taco o terrazo antideslizante, ejecutado de acuerdo con la Oficina Municipal de Pavimentos.

Numero de partes iguales .....	2.260
Precio Unidad en ptas./m <sup>2</sup> .....	2.400
(ptas./m <sup>2</sup> repercusion).....	2.400
Importe Pesetas .....	5.424.000

Alcantarillado e imbornales en viario peatonal de trafico controlado.

Repercusion sobre M2. de vial, de cloaca general de tubo circular de 40 cm. de diametro, de hormigon sobre solera y recalce de hormigon, juntas de goma; pozo de registro cada 50 m. con fabrica de ladrillo de solera y losa de hormigon con tapa de fundicion; imbornales cada 40 m. con rejilla de proteccion y albanal de tubo de 20 cm. de hormigon para empalme a pozo, realizado con las especificaciones y calidades exigidas por EMASAGRA.

Numero de partes iguales .....	2.260
Precio Unidad ptas./m <sup>1</sup> .....	6.000
(ptas./m <sup>2</sup> repercusion).....	1.180
Importe Pesetas .....	26.668.800

Alumbrado Publico en viario de trafico controlado.

Repercusion sobre M2. de vial, de alumbrado publico, con fuente luminosa de vapor de mercurio corregido con luminaria "Non-cut-off", esfericas con difusor de una sola pieza, con capacidad para alojar equipo de encachado, columnas troncoconicas, con iluminacion media de terreno 5 lux.

Ejecutado segun normativa del R.E.B.T. y especificaciones de la compania suministradora.

Numero de partes iguales .....	32
Precio Unidad .....	75.000
(ptas./m2 repercusion).....	1.060
Importe Pesetas .....	2.395.600

OTRAS OBRAS.

Centro de transformacion.

Tipo interior, con caseta de bloques de hormigon prefabricado, revocado y enlucido interior, enfoscado exterior, dividida en 3 celdas de A.T. y pasillo de acceso, etc, etc. Segun reglamento de Estaciones transformadoras de fecha 1/8/84 y disposiciones posteriores, asi como especificaciones de la compania suministradora.

Numero de partes iguales .....	1
Precio Unidad .....	4.000.000
Importe Pesetas .....	4.000.000

Alta Tension.

M1. de linea subterranea de alta tension formado por tres conductores unipolares, con aislamiento seco, de 150 mm2. AL, aislamiento 12/20 Kv., zanja de 150 cm. de profundidad, lecho de arena, etc, etc., segun reglamento A.T. y normas de la Compania Sevillana de Electricidad.

Numero de partes iguales .....	370
Precio Unidad .....	10.500
Importe Pesetas .....	3.885.000

Unidades de apoyo, origen y fin de linea, en perfiles de hierro galvanizado y 1.600 K. minimo de fuerza en punta con sus correspondientes dispositivos de seccionamientos, puesta a tierra y autovalvulas.

Numero de partes iguales .....	2
Precio Unidad .....	230.000
Importe Pesetas .....	660.000

Otras Redes y Servicios así como Obras especiales

Tales como la preparación para canalización de telefonía, entubado de acequias por viario público, demoliciones de los elementos que se puedan considerar necesarios.

Numero de partes iguales .....	1.373
Precio Unidad .....	1.520
Importe Pesetas .....	2.086.960

Indemnizaciones

Motivadas por derribos de construcciones existente, exigidas por la ejecución del Plan Parcial,

Numero de partes iguales .....	
Precio Unidad .....	4.500.000
Importe Pesetas .....	4.500.000

RESUMEN GENERAL DE CAPITULOS

CALLE DE TRAFICO RODADO .....	127.911.000
CALLE TRAFICO CONTROLADO .....	34.488.400
VARIOS .....	15.131.960
=====	
TOTAL .....	177.531.360
=====	

Asciende la presente valoración, a la cantidad de CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTAS TREINTA Y UNA MIL TRESCIENTAS SESENTA PESETAS

Granada Septiembre de 1986  
EL ARQUITECTO

