

Ep 2670/89

MEMORIA
ORDENANZAS REGULADORAS
PROGRAMACION. PLAN DE ETAPAS
EVALUACION ECONOMICA - FINANCIERA



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Barrio de SAN LAZARO



Excmo. Ayuntamiento de GRANADA

FEB./91

EQUIPO REDACTOR : FRANCISCO PEÑA / JAVIER ESNAOLA / MIGUEL MARTIN, arquitectos

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN ESPECIAL "SAN LAZARO"

INDICE DE DOCUMENTACION

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

Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

I.	MEMORIA	
1.	JUSTIFICACION	3
	1.1 En relación con el P.G.O.U.	
	1.2 Conveniencia y Oportunidad	
2.	INFORMACION URBANISTICA	4
	2.1 Antecedentes	
	2.2 Evolución Histórica	
	2.3 Usos de Suelo	
	2.4 Estructura de la Propiedad	
	2.5 Infraestructuras	
3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS	9
	3.1 Usos de Suelo	
	3.2 Rol Urbano	
	3.3 Desarrollo del P.G.O.U.	
4.	ANALISIS DE ALTERNATIVAS	13
	4.1 El Concurso de Ideas	
	4.2 Los distintos Planes	
	4.3 Aportaciones de la Administración	
5.	DESCRIPCION DE LA PROPUESTA	14
6.	RESUMEN DE CARACTERISTICAS	22
	6.1 Superficies y Edificabilidades P.G.O.U.	
	6.2 Usos y Edificabilidad Propuesta	
II.	ORDENANZAS REGULADORAS	
1.	GENERALIDADES	23
2.	ORDENANZAS DETALLADAS	23
3.	ORDENANZA ESPECIAL DE PLAZA	46
III.	PROGRAMACION. PLAN DE ETAPAS	
1.	SISTEMA DE ACTUACION	52
2.	FASES	53
3.	ETAPAS Y PLAZOS	54
4.	ASIGNACION DE CARGAS	55
IV.	EVALUACION ECONOMICA-FINANCIERA	
1.	CRITERIOS DE VALORACION	57
2.	EVALUACION DE COSTES	58
3.	VIABILIDAD ECONOMICA	62

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,



P.L.A.N.O.S.

P.D.

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

U. Suárez



1. SITUACION
2. CLASIFICACION/CALIFICACION P.G.O.U.
3. DELIMITACION Y ESTADO ACTUAL. Parcelario Aparente
4. PLANTA NIVEL CUBIERTA
5. PLANTA NIVEL +86,50
6. PLANTA NIVEL +82,50
7. PLANTA NIVEL +79,00
8. PLANTA NIVEL +74,50
9. SECCIONES ALZADOS I
10. SECCIONES ALZADOS II
11. CALIFICACION Y ORDENACION
12. FASEADO Y ETAPAS
13. IMAGEN FINAL. Actuaciones indicativas
14. INFRAESTRUCTURAS. Agua y Saneamiento
15. INFRAESTRUCTURAS. Electricidad y Alumbrado
16. ASPECTOS DETALLADOS. Alzados
17. ASPECTOS DETALLADOS. Pavimentación y Viviendas tipo

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 06 MAR. 1992

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

MEMORIA

1. JUSTIFICACION

1.1. En relación con el P.G.O.U. de Granada

El P.G.O.U. de Granada aprobado con carácter definitivo en Enero de 1985, contenía en sus disposiciones derogatorias la suspensión de todos los Planes Parciales o Especiales, salvo el Plan Especial San Lázaro que se encontraba aprobado inicialmente; estableciendo un plazo máximo de un año para el inicio de su ejecución y de tres años para ultimar las obras de urbanización.

Dichos plazos y condiciones han sido incumplidos, habiéndose desestimado la aprobación provisional del Plan Especial en tramitación y no habiéndose aprobado inicialmente un nuevo Plan Especial formulado con posterioridad.

En esta situación el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda el 24 de Noviembre de 1989, la redacción de un nuevo P.E.R.I. de San Lázaro, determinando la Expropiación como sistema de ejecución del mismo, justificado por la inviabilidad que la utilización de los otros sistemas había supuesto.

El presente P.E. se formula y desarrolla al de conformidad con las determinaciones del vigente P.G.O.U. de Granada.

1.2. Conveniencia y Oportunidad

La conveniencia y oportunidad de la actuación está debidamente justificada en los Informes Técnicos Municipales

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de
Granada, 25 JUL. 1991

que sustentan el acuerdo citado a la vista del incumplimiento del Programa del P.G.O.U. y de la situación de hecho existente en el ámbito del Plan Especial

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

Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

INFORMACION URBANISTICA

Antecedentes

El barrio de San Lázaro, a lo largo de su evolución histórica, es un singularísimo ejemplo de "frustración urbana". La ciudad, -entendida desde una óptica biológica de organismo vivo-, no ha podido, ni conservarlo, ni rehabilitarlo, ni reformarlo, a pesar de múltiples intentos que forman parte de su historia. Encontrándonos de nuevo y en la certeza de su desaparición ante otro intento de incorporarlo de pleno derecho a la ciudad.

La reflexión sobre este hecho, puede que nos dé las claves necesarias para afrontar de una forma definitiva, su solución.

2.2 Evolución Histórica

El barrio, es en si mismo, una gran contradicción con la idea y creación de ciudad a partir del Renacimiento. Su origen y consecuente estructura de campamento para la guarnición militar que junto con la de la Alhambra, vigilaba la población morisca del Albaicín, a extramuros de la ciudad, no podía nunca integrarse en la misma como ocurre con otros barrios contemporáneos -la Duquesa o San Antón- y su pervivencia posterior ha de buscarse más bien en su carácter de asentamiento poblacional, marginal o advenedizo. A partir del siglo XIX, se convirtió en el barrio de los Ferroviarios,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada, 06 MAR. 1992



EL SECRETARIO GENERAL,

cuando el ferrocarril llega a Granada. Esta condición evitó su propia evolución como ha ocurrido en todos los barrios históricos donde las relaciones sociales, económicas y de poder, han ido produciendo alteraciones tipológicas, catastrales y de estructura urbana. Es un barrio con una gran identidad histórica pero una casi nula identidad social y urbana. Y este es a nuestro juicio una de las claves de su destrucción.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 06 MAR. 1992



En esta filosofía madurada o intuída, hay que inscribir los sucesivos intentos, ya en nuestra historia contemporánea, de actuación sobre el barrio, que no siendo expansión y desarrollo de la ciudad, estaba "incrustado" en la misma. El Plan de Alineaciones de 1949, la Ordenanza de Remodelación de Calvo Sotelo, el Plan General de 1973 y el Plan Especial de 1974, proponen de forma coherente con sus principios inspiradores, la desaparición del barrio pero chocan frontalmente con la incapacidad de los instrumentos legales y técnicos para gestionar una estructura catastral atomizada e impropia de los ensanches, que sin embargo, produjeron sus "heridas", especialmente la Ordenanza de Revisión de Calvo Sotelo -una de las actuaciones más duras y turbias de nuestro urbanismo reciente- edificios Luz, Pirámide, MOPU, Fleming, etc... que vinieron a agravar su frágil estabilidad, provocando el despoblamiento y ruina.

Al amparo del P.G.O.U. de 1985, se producen dos nuevos intentos de actuación sobre el barrio, el primero como Actuación Inmediata en 1983, asume la salvación de la trama histórica, aún presente e intenta compatibilizarla con el agresivo entorno, consecuencia de los anteriores planes,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

Granada, 26 JUL. 1991

estableciendo, por otro lado, unos mecanismos de gestión más fáciles. Es una buena propuesta, a nuestro juicio, formulada desde una visión culta y respetuosa de la ciudad, pero que acentúa la enorme contradicción que significa su existencia, provocando una fuerte reacción de los sectores sociales implicados.

Es precisamente el sector inmobiliario el que formula la última propuesta de 1985 pronunciándose por una ruptura total, salvo matices, con su historia, proponiendo una trama totalmente nueva en los grandes vacíos producidos y planteando soluciones de acoplamiento y adecentamiento en los edificios existentes. Su fracaso se debe al carácter meramente especulativo y falta de medios de los agentes inmobiliarios que lo formularon.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 06 MAR. 1992

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Por todo ello:

"Estimamos que la situación física del barrio, es irreversible, no existen las edificaciones antiguas, - que no originales- del barrio de San Lázaro, y están abrumadoramente presentes los grandes y dispares moles edificatorios de su borde, que además parecen intencionadamente contruidos para no tener ningún nexo de unión, estructural, compositiva, formal, etc..., entre ellas, siendo quizás su única coherencia, la absoluta diversidad. Entendemos por otro lado, que la identidad de una ciudad está vinculada como las personas a su memoria histórica y aunque el barrio de San Lázaro haya entrado ya en el campo de la Arqueología, no estamos legitimados para borrar de la imagen de la ciudad la



Handwritten signature and initials 'F.S.' and 'M. Smañ' in blue ink.

Handwritten signature 'M. Smañ' in blue ink.

Aprobado en sesión del Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

historia de cinco siglos".

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

2.3 Usos de Suelo

El Sector VII.01 del P.R.C.A.O.U. cuenta con una superficie aproximada de 152.572 m² que se divide en tres subzonas con calificación global de

Subzona Hospitalaria	63.756 m ²
Subzona Vivienda Unifamiliar	23.323 m ²
Subzona Ensanche de Casco	65.493 m ²

De este suelo se encuentra consolidado la subzona Hospitalaria, ocupada por las instalaciones de la Facultad de Medicina y del Hospital Clínico Universitario, y parcialmente la subzona de Ensanche de Casco, en sus bordes de Avenida de la Constitución y Avenida del Dr. Oloriz fundamentalmente, con uso residencial.

El suelo vacante, objeto de la nueva ordenación de este P.E. se encuentra situado en el centro del sector con una superficie aproximada de 36.684 m². Actualmente es un gran vacío con muy escasas edificaciones en estado ruinoso. Es el resultado de una operación de demolición por Ejecución subsidiaria promovida por el Ayuntamiento a comienzo de la década de 1980 ante la gravísima situación de deterioro y condiciones higiénicas y de seguridad pública.

2.4 Estructura de la Propiedad

Aún cuando ha desaparecido la casi totalidad de la edificación, existe suficiente documentación cartográfica y catastral del barrio que permite recomponer su estructura de

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

Granada, 26 III 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

propiedad con exactitud.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

El tipo de parcela característico en el barrio es
aproximadamente de 6 m. de fachada y 20 m. de profundidad. En
ella se ubicaban viviendas unifamiliares adosadas con dos
plantas de altura, patio trasero y corral o cobertizo al fondo
de la parcela.

Este tipo de parcelación contrasta con los solares
mucho más pequeños que dan a la calle Marmolillo en los cuales,
sin embargo, se reconoce claramente que han sido fruto de una
reparcelación de la trama originaria.

Así mismo los actuales solares colindantes con la
calle Altillo de las Eras tienen un tamaño mayor del tipo,
debido a la agregación de dos o más de las parcelas definidas
como características.

Se puede decir que las dos manzanas más próximas a
la Avenida de Madrid (a partir de la calle Parra Baja) son las
que tienen el tipo de parcelación más enrevesado. Esto es
debido a los distintos avatares que han sufrido a lo largo de
la historia, por influencia de las zonas colindantes, motivo
por el cual incluso las propias manzanas de edificación han
sufrido variaciones dimensionales.

2.5 Infraestructuras

Las infraestructuras como tales, están situadas en
la periferia al servicio de la edificación consolidada en los
bordes de las grandes vías que configuran el Sector. En el
centro no existen, habiendo desaparecido las escasas e
insuficientes redes existentes cuando se produjo la demolición
del barrio.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 III 1991

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

En los correspondientes planos de infraestructuras han sido reflejados los elementos actualmente existentes y en servicio.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Los objetivos y criterios quedaron establecidos en el momento en que se hizo la propuesta para el Concurso de Ideas y aún cuando se mantienen esencialmente en todos sus términos, la consideración que en su momento hizo la Comisión Municipal de Urbanismo nos ha llevado a introducir una serie de modificaciones:



3.1 El Uso del Suelo

Inmerso el barrio en un contexto de crecimiento de la ciudad, en una época en que el desarrollo urbano se encontraba fuertemente vinculado a la necesidad y demanda de vivienda, las propuestas anteriores a esta, incluido el Plan General de 1985, proponían mayoritariamente su uso residencial. La ciudad presentaba una escasa especialización reforzada por una situación socio-económica, verdaderamente limitada, que no planteaba la demanda de usos distintos. Tanto la Administración como la promoción privada, limitaban sus iniciativas a este campo que a su vez daba cabida a otros usos incipientes de forma desordenada y a veces con serios problemas de convivencia.

Sin embargo en la última década y coincidiendo con un mayor desarrollo social, se ha puesto de manifiesto la necesidad de una especialización adecuada de los usos del

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL

suelo - proceso, por más, iniciado con muchas décadas de
antelación en otras ciudades de nuestro entorno.

En este momento nos encontramos con un gran vacío en

la ciudad en unas condiciones de centralidad y accesibilidad,
realmente excepcionales y en la proximidad de una serie de
implantaciones generadoras de actividades no residenciales;
es el caso de los grandes equipamientos y de las Instituciones
de la Administración Pública. Por otro lado los indicadores de
crecimiento poblacional y consiguiente demanda de suelo
residencial, han puesto en evidencia una tendencia
manifiestamente a la baja.

Esta consideración llevaba a la propuesta del
Concurso a plantear de forma mayoritaria usos terciarios tanto
comerciales como administrativos, relegando el papel del uso
residencial a un plano secundario. La Comisión Municipal de
Urbanismo dictaminó sobre la conveniencia de aumentar al
máximo a tenor de las otras condiciones de la propuesta, el uso
residencial. El criterio, a nuestro juicio acertado, de la
Comisión, es de aumentar al máximo el uso residencial, como
vía de dotar a la zona de una gran vida urbana, inexistente en
las zonas excesivamente especializadas en uso terciario.

Se propone asignar el uso residencial a todas las
edificaciones, incluidas las que configuran la plaza
principal, excepto en sus plantas bajas, y asignar el uso
terciario y de equipamiento al frente de levante que configura
la plaza y donde se emplaza el edificio singular.

3.2 El Rol Urbano

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
678
SECRETARIA GENERAL
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

El barrio ha significado en los últimos decenios, el ejemplo más relevante de la degradación de la ciudad, por las razones ya apuntadas anteriormente, creando sin embargo su emplazamiento grandes expectativas para una actuación urbanística integral y singularizada orientados principalmente en un sentido especulativo y de renta económica del suelo.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

La consolidación y definición del derecho de aprovechamiento de la propiedad del suelo, determinada por el P.G.O.U. de 1985 y la asunción por la Administración de la iniciativa de formulación y gestión de un P.E. de Reforma Interior, permite evidentemente, una mayor libertad de proposición a fin de obtener el mejor resultado para la ciudad de la operación urbanística. En esta situación en donde los derechos están delimitados y la capacidad y sistemas de gestión garantizados, no existe otra limitación que aquella derivada del P.G.O.U. como aprovechamientos máximos, que son suficientes para dotar a la propuesta de una gran singularidad, tanto en el tratamiento edificatorio como en el de espacios públicos y los equipamientos.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

Por otro lado, el sector se encuentra en la transición entre la ciudad histórica y la contemporánea en una posición casi de centro geográfico y foco de encuentro de las vías de penetración más importantes de la ciudad que lo cualifica como contenedor de espacios y actividades de primerísimo orden.

Conforme a ello; estimamos que debe de aprovecharse la posibilidad que ofrece esta operación para producir una implantación singular desde el punto de vista de la ordenación

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL

urbana, que se configure como un hito relevante de la ciudad

y una muestra coherente y unitaria del quehacer urbano de
nuestro tiempo. Y en este sentido la conformación de la Plaza

Central de San Lázaro asimilable a los grandes espacios
urbanos producidos en nuestra ciudad a lo largo de su

historia; y el edificio singular como foco de la ordenación,
jugarán ese papel de relevancia urbana

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

Granada,

06 MAR. 1992

3.3 Desarrollo del P.G.O.U.

El marco urbanístico en el que se produce la
propuesta es el vigente P.G.O.U. de Granada que supone en sus
determinaciones, un entendimiento y tratamiento general de la
ciudad y es a través de sus definiciones normativas donde se
debe encuadrar cualquier proposición para no caer en un
agravio urbano, que podría volverse en contra de la operación.

El Plan Especial de Carácter Integral, con ámbito en
la totalidad del Sector, es el instrumento adecuado para su
ordenación y desarrollo. Posibilita una redefinición completa
de la ordenación en cuanto a alineaciones, alturas, usos
globales y pormenorizado, estructura catastral, etc... y por
tratarse de un sector la limitación se encuentra establecida
sobre edificabilidad global, que no sobre aprovechamiento, con
un margen de $\pm 15\%$ sobre la E. Normal o de Derecho (N.6.3.3.d).

Las otras limitaciones y obligaciones que el
P.G.O.U. establece, son la de 75 viv./Ha. a la totalidad del
Sector y la cesión de cargas correspondientes al Suelo
Urbanizable Programado, excepción hecha del 10% de A.M.

La propuesta se configura por tanto como desarrollo
del P.G.O.U. y dentro de los cauces y limitaciones que el mismo

en sesión de 26 JUL. 1991
Granada



EL SECRETARIO GENERAL,

establece. Si bien al haberse establecido previamente por la

Administración Actuante -Ayuntamiento de Granada- el sistema de Expropiación, es a la misma a la que corresponden la

totalidad de las cargas y beneficios derivados de la Actuación, por lo que no se producen las cesiones que se establecen en el P.G.O.U., que en cualquier caso detraera o

reservará aquellas que se estime oportuno en su momento.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno



06 MAR. 1992

4. ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Se puede decir sin equivoco alguno que esta es la pieza de la ciudad sobre la que se han planteado un mayor número de alternativas de ordenación, a través de la historia y que citabamos en el epigrafe de Evolución Histórica.

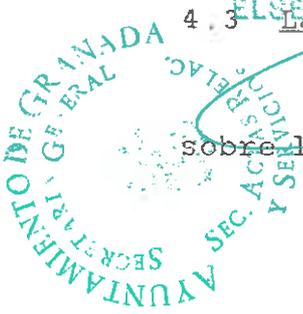
4.1 El Concurso de Ideas

Promovido por el Exmo. Ayuntamiento, supuso la aportación de tres propuestas de muy distinta índole y contenido.

4.2 Los distintos Planes

- El Plan de Alineaciones de 1951 con determinaciones propias de este tipo de Figura de Planeamiento.
- Plan Especial de 1974.
- Plan Especial de 1982.
- Plan Especial de 1985.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUN 1991



4.3 Las aportaciones de la Administración

P.D.

En el sentido ya citado de introducir modificaciones sobre la Propuesta inicial.

M. Suárez

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



Granada, 06 MAR 1992
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

M. Suárez

5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La propuesta se extiende al ámbito total del Plan Especial que comprende el Sector VII-01 del P.G.O.U., pero sus determinaciones tienen carácter distinto atendiendo a la situación de partida del suelo.

• **Subzona Hospitalaria**, que comprende la Facultad de Medicina y Hospital Clínico Universitario, debido a su carácter de Equipamiento Docente-Asistencial de carácter supramunicipal, con regimen propio de las Administraciones que lo tutelan; no puede ser objeto de determinaciones vinculantes que afectan su actual "status". Debido a ello se hacen unas proposiciones de carácter indicativo y que se remitirían a un futuro Plan Especial del Recinto Hospitalario que entendemos como absolutamente necesario.

Estas proposiciones se refieren a la permeabilización de la manzana, abriendo un vial peatonal que conecta Avenida de Madrid con la Plaza Alta de San Lázaro y eliminando algunos cuerpos de edificación a nuestro juicio inadecuados y distorsionantes.

• **Subzona Consolidada**, que comprende parcialmente la Subzona de Agrupación de vivienda unifamiliar y la de

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 JUL 1991
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

Ensanche de Casco. Comprende toda la edificación que se ha ido erigiendo en los bordes del Barrio, su grado de consolidación y urbanización son totales, por lo que el Plan Especial, no establece determinación de ningún tipo sobre la misma, salvo en aquellos aspectos que tengan relación directa con el ámbito de nueva ordenación, como son la urbanización de los viales y espacios libres de contacto y la edificación sobre medianerías existentes.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 06 MAR. 1992

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
• Subzona sujeta a nueva Ordenación, que corresponde al ámbito "vacío" dentro del Sector y que se ha delimitado en los planos correspondientes; donde la propuesta se concreta.

NIVEL SUBSUELO

En este nivel, se propone la circulación rodada y el aparcamiento de vehículos, atendiendo a los siguientes criterios:

• CIRCULACION

El barrio queda configurado en sus cuatro bordes por la red viaria de primer orden de la Ciudad -Avenida de la Constitución, Avenida de Madrid y Dr. Oloriz- que constituyen la penetración a la ciudad de las grandes vías interurbanas - Ctra. de Málaga, Ctra. de Madrid, Ctra. de Murcia y Circunvalación-. No nos parece adecuado ni necesario establecer una malla secundaria de circulación interna, debido en parte al tamaño en sí del ámbito de actuación que incidiría negativamente en el funcionamiento del mismo y de su entorno.

Aprobado en el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha

Granada, 26 JUL 1991



Y por otro lado, a la función que coherente con nuestra propuesta, va a cumplir en la estructura general de la ciudad

como zona de origen, destino de desplazamientos intra e interurbanos. Solamente mantenemos una vía transversal con origen en la Avda. de Madrid y final en Dr. Oloriz, que discurre en la proyección de la actual calle de Altillo de las Eras y conecta con Dr. Azpitarte hasta la Avda. del Río Beiro y que se convertiría en el eje articulador a nivel de circulación de vehículos entre los grandes equipamientos sanitarios existentes -Hospital Clínico, Ciudad Sanitaria, Virgen de las Nieves y Traumatología- aliviando parcialmente la carga que suponen en el viario propósito



Aprobado en el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR 1992

• ESTACIONAMIENTOS

El carácter de origen - destino de la zona, nos lleva a proponer en su subsuelo, la ubicación de un gran contenedor de vehículos que planteamos con los siguientes criterios:

• Diversificación. No es bueno desde nuestro punto de vista y quizás a contracorriente de los aspectos económicos, la unificación de toda la demanda del barrio en un solo aparcamiento que supondría una carga excesiva al entorno en determinadas horas punta y que dejaría a ciertas zonas a suficiente distancia como para mantener la costumbre del aparcamiento en superficie.

• Mantenimiento de una gran área de espacio libre de construcción que permita la implantación de grandes masas vegetales. Si en estos momentos y por necesidades perentorias,

Granada, 26 JUL 1991
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
681
SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ACTAS RELACIONADOS Y SERVICIOS

M. Suárez
se construyen aparcamientos subterráneos en los grandes espacios públicos, limitando el tratamiento vegetal posterior en superficie, nos parece importante y así lo proponemos que en el barrio de San Lázaro, pueda configurarse un gran espacio público pleno de vegetación, siguiendo la tradición de muchas de nuestras grandes plazas, La Mariana, El Campillo, etc...
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 06 MAR. 1992

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO
ACTAS RELACIONADOS Y SERVICIOS

06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
M. Suárez

En consecuencia, hemos fragmentado los espacios de aparcamiento público en dos áreas. Una situada en el subsuelo de la Plaza Central, pero ocupandola solo parcialmente, para dar lugar a la implantación de la vegetación, y la otra situada bajo la UAT-6. La primera tiene acceso desde el vial de servicio de aparcamientos, que enlaza Av. de Madrid y Dr. Oloriz, con Av. de la Constitución y la de la UAT-6 desde la calle Altillo de las Eras. Ambas están a su vez conectadas entre sí para poder llevar una gestión unificada.

Por otro lado, cada Unidad de Actuación conlleva su aparcamiento privativo, aún cuando en la mayoría de los casos tienen el acceso mancomunado desde la vía de Servicio de aparcamientos a que antes aludíamos.

La oferta total de aparcamiento, considerando solamente un nivel, a excepción de la UAT-6 que cuenta, debido al desnivel del terreno, con tres, es de 884 plazas.

NIVEL DE SUELO

Es el nivel ciudadano por excelencia, donde se encuentran los espacios de uso y disfrute público, sirviendo de soporte y acceso a las distintas actividades y usos del

Aprobado en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL
SEC. ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

barrio y de su entorno. El término nivel, tiene un sentido relativo, puesto que la topografía actual y las edificaciones existentes y propuestas lo conforman a distintas cotas de forma secuencial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Nos han guiado dos criterios esencialmente para la formulación de la propuesta:

• La creación de un orden urbano, que como ha quedado patente en el análisis histórico del barrio, ha sido una constante de todas las propuestas urbanísticas anteriores y que en este momento se revela como especialmente difícil por la desaparición física del barrio histórico y la existencia de hecho de unas edificaciones incongruentes.

El análisis del sitio demuestra la imposibilidad de buscar ese orden en la terminación y completamiento de la edificación existente. Formas, volúmenes y texturas, se muestran absolutamente irreconciliables entre sí. Por ello sin renunciar a intervenir sobre ellas con un criterio de acabado y mejora, hemos basado nuestra propuesta en la reelaboración de la estructura histórica preexistente. Se define una gran plaza central, tres de cuyos límites lo constituyen el antiguo viario de la c/Minas, Ciego de Arjona y Marmolillo; dejando de manifiesto en el tratamiento de suelo, la estructura catastral y viaria preexistente, utilizando la cadencia de aquellos patios de parcela para la plantación de especies vegetales de gran porte.

Esta gran ágora, de proporciones similares a las de Plaza de Bib-rambla, queda configurada por edificación de tres plantas con soportales en el nivel de suelo; excepto en su

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

borde Norte, que tiene un tratamiento singular y que determina la transición con otra plaza de distintas características, que se proyecta junto a la fachada Sur de la Facultad de Medicina y Hospital Clínico.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno

Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Esta, a manera de balcón, se asoma a cota de techo de segunda planta sobre la anterior, realizándose la conexión entre ambas mediante escaleras y rampas situadas en la huella del antiguo viario y un elemento central escalando en forma de anfiteatro. En todo su borde, esta plaza queda cubierta por un edificio que se configura como un elemento singular de la ordenación.

Por último, estimamos conveniente la apertura de la gran manzana del Hospital Clínico y Facultad de Medicina, mediante un paseo peatonal que aparte permeabilidad y continuidad a estos espacios con los barrios del Norte y especialmente en el Campus Universitario de Cartuja. Esta propuesta como ya exponíamos, tiene carácter indicativo.

La cualificación del espacio, que salvo contadas ocasiones, ha sido en esta ciudad, una operación residual y complementaria a la consolidación de la edificación. Hacemos así, una valoración previa y principal del espacio urbano en su consideración de uso público y conformamos la edificación a su servicio.

La plaza mayor de San Lázaro que proponemos, mantiene unas proporciones equilibradas entre sus dimensiones y la altura del borde y suficientes a su vez para que desde el nivel peatonal no se perciba la agresividad del entorno. Pretendemos que sobre ella se desarrolle una gran masa vegetal

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha de 26 JUL. 1991
Granada, EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



que sea su elemento determinante.

Con la Plaza Alta pretendemos dotar al conjunto Hospital Clínico y Facultad de Medicina, de un espacio digno y adecuado a su función y uso, posibilitando en una hipotética actuación interior sobre el conjunto, retornar los accesos principales a su situación original. Los actuales, presentan unos de los aspectos más degradados y degradantes de un equipamiento público de su significado. Al tiempo que se pone en valor una arquitectura racionalista, desacreditada no por sí misma, sino por la imposibilidad de su percepción.

Por último, la apertura viaria de la gran manzana permitiría una continuidad y relación peatonal entre dos zonas de la ciudad, mal comunicadas, que enriquecería notablemente la vitalidad del conjunto.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
M. Suárez

LA EDIFICACION:

El tratamiento de la edificación en altura lo planteamos en coherencia con el orden urbano antes descrito en tres líneas de proposición distintas:

Edificaciones destinadas al acabado y mejora de los inmuebles preexistentes enfocados a la creación de una especie de epidermis superpuesta a las numerosas medianerías y distensiones que presentan los edificios actuales. Sus alturas serían similares a los edificios a los que se adosan y sus tipologías, ocupaciones y tratamiento estarían orientadas esencialmente al destino residencial de las mismas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



M. Suarez
Edificaciones destinadas a la recuperación de la trama
histórica desaparecida, que configuran la Plaza Central de San
Lázaro, con una tipología y ubicación asimilable a la
estructura catastral original. Tendrán una altura de tres
plantas, excepto en el frente Norte que contaría con dos para
dar lugar en su techo a la Plaza Alta. Los bajos estarían
retranqueados, dando lugar a unos soportales perimetrales. Su
destino sería el uso terciario con bajos comerciales y plantas
altas de oficinas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
M. Suarez

El tratamiento de esta plaza sería unitario con un
ritmo y orden de fachadas homogénea para dar carácter al
espacio que configura.

Edificaciones de carácter singular que se sitúan en el borde
de encuentro de ambas plazas y establecerían una especie de
hito formal de la actuación. Su definición formal, puramente
indicativa en la propuesta, -al contrario que en los otros
casos- se compone de una plataforma de base de dos plantas de
altura abarcando todo el ancho de la fachada Norte y un
edificio en altura, 15 plantas, de carácter netamente vertical
que marcaría el eje de la ordenación.

Estas edificaciones tendrían un destino, terciario,
administrativo y de equipamientos, compatibilizado con el uso
Hotelero - Residencial singular.

La singularidad de esta edificación demandaría un
tratamiento diferenciado aunque coherente con el resto de la
edificación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en ses. _____
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,
Y D.



6 RESUMEN DE CARACTERISTICAS

M. Soria

Se expone en los cuadros siguientes, el resumen de características de la ordenación en cuanto a:

- Superficies y edificabilidades P.G.O.U.
- Usos y Edificabilidades propuestas

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, Y D.



I. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES P.G.O.U.

	S U E L O	EDIF. NORMAL	EDIF. MAX. (1)	ED. PROPUESTA
SECTOR VII-01	152.572	290.149	333.671	318.849
• Subzona UC-2H	63.756			
• Subzona UR-VU	23.323			
• Subzona UC-EC	65.493			
SUELO CONSOLIDADO	115.888	257.920	257.920	257.920
• Subzona UC-2H	63.756			
• Subzona VU-EC	52.132			
SUELO NUEVA ORDENACION	36.684	32.229	75.993	60.929
• Calific. M.C.I.	2.075	6.225		
• Calific. V.U.	26.004	26.004		
• Viario	8.605	-		

(1) NORMA N.6.3.3.d
Datos en m² techo construido

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 690
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISMO

CUADRO DE USOS Y EDIFICABILIDADES PROPUESTAS

UNIDADES DE ACTUACION DIRECTA

	SUPERF. PARCELA	EDIFIC. B/R.	USO TERC./COM.	USO TERC./ADM.	USO RESIDENCIAL	EDIFIC. S/R.	Nº PLANTAS	OBSERVACIONES
UAD-1	2.283	2.283	6.441		7.716	14.157	9	ALIN. EXTERIOR OBLIGATORIA COMP. LIBRE
UAD-2	692	692	2.076			2.076	3	ALIN. EXTERIOR OBLIGATORIA COMP. LIBRE
UAD-3	2.334	2.334	2.334		7.980	10.314	7	ALIN. EXTERIOR OBLIGATORIA COMP. LIBRE
UAD-4	1.072	1.072	1.072		4.186	5.258	6	CONEX. VIARIO SUBSUELO ALIN. EXTERIOR OBLIGATORIA COMP. LIBRE
UAD-5	372	372	372		2.010	2.382	7	ALIN. EXTERIOR OBLIGATORIA COMP. LIBRE
TOTAL	6.753	6.753	12.295		21.892	34.214		

UNIDADES DE ACTUACION POR TRANSFERENCIA

	SUPERF. PARCELA	EDIFIC. B/R.	USO TERC./COM.	USO TERC./ADM.	USO RESIDENCIAL	EDIFIC. S/R.	Nº PLANTAS	OBSERVACIONES
UAT-1	1.215	1.215	1.001		2.430	2.431	3	SERV. VIARIO SUBSUELO ORDEN. REGLADA
UAT-2	1.288	1.109	1.074	3.066	1.700	5.840	8	SERV. VIARIO SUBSUELO ORDEN. REGLADA
UAT-3	1.318	969	878		2.468	3.246	3	SERV. VIARIO SUBSUELO ORDEN. REGLADA
UAT-4	704		704			704	1	SERV. VIARIO SUBSUELO ORDEN. REGLADA
UAT-5	480		480		960	1.440	9	ORDENACION REGLADA
UAT-6	5.419	10.305	3.129	8.825		11.954	1	SERV. VIARIO SUBSUELO ORDEN. REGLADA
UAT-7		1.739					1	APARCAMIENTO PUBLICO
E.	1.048							EQUIPAMIENTO PUBLICO
TOTAL	10.424	15.337	7.200	11.891	7.558	26.715		
	17.177	22.090	19.561	11.891	29.450	60.929		

IV SEC. ACT. URB. Y SERVICIOS

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL
 RELACIONES EXTERIORES
 EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno
 en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
 en sesión de fecha de Granada

1.048

26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

II. ORDENANZAS REGULADORAS

06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez



1.1 En el ámbito del Plan Especial San Lázaro, son de aplicación las vigentes Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada, salvo lo dispuesto en las particulares de Ordenación Detallada específicas del Plan Especial y que se desarrollan a continuación.

1.2 De conformidad con la Norma N.6.4.1. del P.G.O.U. que determina que los Planes Especiales de carácter Integral deberán establecer condiciones de Ordenación a nivel Pormenorizado y/o Detallado; las condiciones particulares de la Ordenación de la edificación en el ámbito del Plan San Lázaro, se establecen:

U.A.D.1 - Edificación en manzana cerrada, destinada a configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde Sureste del Plan.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos. Las alineaciones interiores a patios privados o

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 26 JUL 1991
Granada

EL SECRETARIO GENERAL,

mancomunados, se consideran indicativas, pudiendo ser
alteradas, dentro del cumplimiento de las Ordenanzas de
P.G.O.U. y del resto de condiciones del Plan Especial.

(3) Rasantes Las determinadas en el
correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente,
siendo el resultado de la aplicación del resto de
condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones,
Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de
edificación se establece en 3 y 9 plantas respectivamente
para cada uno de los cuerpos en que se conforma el
edificio y que se refleja en los distintos planos de
ordenación.

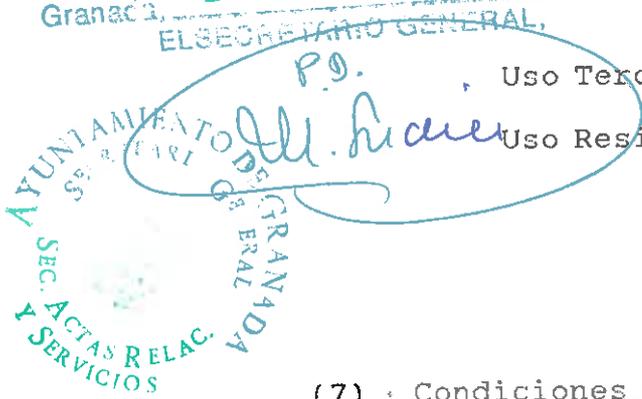
(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de
Terciario Comercial y Administrativo en los tres
primeros niveles y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos,
habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la
Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las
Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante
asignada a la U.A.D.1 es:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 26 JUL. 1991
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,



P.O. , Uso Terciario 6.440 m²
Uso Residencial 7.720 m²

Total Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición son libres.

U.A.D.2 - Edificación en manzana cerrada, que configura la Unidad Básica situada junto al edificio de Obras Públicas.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

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

Granada, 26 de

181 1991

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
694
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISMO

EL SECRETARIO GENERAL

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente,

siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, altura del edificio y edificabilidad.

U. Suarez
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL
SEC. ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de edificación se establece en 3 plantas y que se refleja en los distintos planos de ordenación

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

Granada, 06 MAR 1992

06 MAR 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial y Administrativo.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL
SEC. ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

U. Suarez

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.D.2 es:

Uso Terciario	2.080 m ²
Total	2.080 m ²

(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición son libres.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991
EL SECRETARIO GENERAL,



P.O.
U.A.D.3 - Edificación en manzana cerrada, a configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde Sur del Plan.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá ^{comunicación} ~~comunicación~~ ^{por el Excmo. Ayuntamiento Pleno} ~~por el Excmo. Ayuntamiento Pleno~~ ^{en sesión de fecha de} ~~en sesión de fecha de~~ ^{Granada,} ~~Granada,~~ 06 MAR. 1992



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

M. Saura

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos. Las alineaciones interiores a patios privados o mancomunados, se consideran indicativas, pudiendo ser alterados, dentro del cumplimiento de las Ordenanzas de P.G.O.U. y del resto de condiciones del Plan Especial.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de edificación, se establece en 1 y 7 plantas respectivamente para cada uno de los cuerpos en que se conforma el edificio y que se refleja en los distintos

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

planos de ordenación.

U. Guaián

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial y Administrativo en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.D.3 es

Uso Terciario	2.340 m ²
Uso Residencial	7.980 m ²
<hr/>	
Total	10.320 m ²

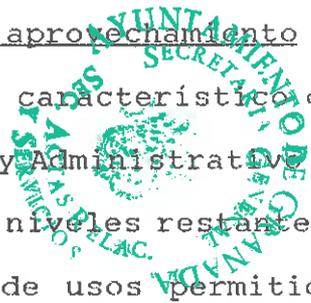
(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición son libres.

(8) Servidumbres en relación al conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo, destinados a aparcamiento privativo del edificio, se realizará desde el viario subterráneo que enlaza con la Avenida de la Constitución.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR 1992
Granada, 06 MAR 1992
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

U. Guaián

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUN. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D. M. Suárez
U.A.D. 4 Edificación en manzana cerrada, destinada a
configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde
Sur del Plan.

(1) Parcelación La parcela que queda establecida en el
plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a
efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la
aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los
correspondientes planos de planta en sus distintos
niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se
consideran obligatorias, no autorizándose vuelos. Las
alineaciones interiores a patios privados o
mancomunados, se consideran indicativas, pudiendo ser
alterados, dentro del cumplimiento de las Ordenanzas de
P.G.O.U. y del resto de condiciones del Plan Especial.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente
plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente,
siendo el resultado de la aplicación del resto de
condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones,
Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de
edificación se establece en 6 plantas y que se refleja en
los distintos planos de ordenación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.D.4 es

Uso Terciario 1.072 m²

Uso Residencial 4.186 m²

Total 5.285 m²

(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición son libres.

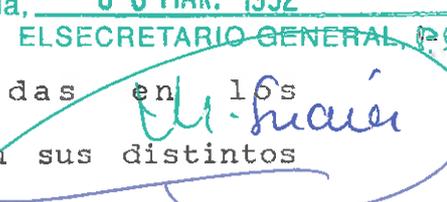
U.A.D.5 - Edificación en manzana cerrada, a configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde Oeste del Plan.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 JUL. 1991
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL

P.D. efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
de la misma fecha de URBANISMO
Granada, 06 MAR. 1992



(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos. Las alineaciones interiores a patios privados o mancomunados, se consideran indicativas, pudiendo ser alterados, dentro del cumplimiento de las Ordenanzas de P.G.O.U. y del resto de condiciones del Plan Especial.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de edificación se establece en 7 plantas y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

consideran obligatorias, no autorizándose nuevos.

(3) * Rasantes Las determinadas en el correspondiente
plano de ordenación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

(4) * Ocupación en planta No se determina expresamente,
siendo el resultado de la aplicación del resto de
condiciones de carácter obligatorio: Alineaciones,
Altura del edificio y edificabilidad.

(5) * Altura de la Edificación La altura máxima de
edificación se establece en 3 plantas y que se refleja en
los distintos planos de ordenación.

(6) * Condiciones de aprovechamiento

* Usos. El uso característico de la unidad es de
Terciario Comercial en la primera planta y Residencial en
los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos,
habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la
Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las
Normas del P.G.O.U.

* Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante
asignada a la U.A.T.1 es

Uso Terciario 1.001 m²

Uso Residencial 2.430 m²

Total 3.431 m²

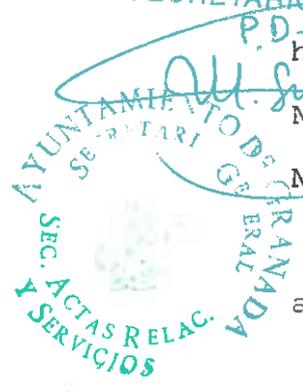


EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

M. Suárez

habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
M. Suárez

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.D.5 es

Uso Terciario	372 m ²
Uso Residencial	2010 m ²
Total	2.382 m²

(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición son libres.

U.A.T.1 - Edificación exenta, destinada a configurar la Plaza Central de la Ordenación.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D. (7) Condiciones de Diseño y Estéticas

M. Suarez

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plazas que figura en apartados posteriores.

(8) Servidumbres en relación al Conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo privativos del edificio, se realiza desde el viario subterráneo que enlaza Avenida de Madrid con Dr. Oloriz.

En dicho nivel de subsuelo, se efectuará la cesión de suelo correspondiente para la apertura del vial de acceso a aparcamiento.

U.A.T.2 - Edificación en manzana destinada a configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde Oeste del Plan y a configurar la Plaza Central de la Ordenación.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

U. Suárez

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 06 MAR. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de edificación se establece en 3 y 8 plantas respectivamente para cada uno de los cuerpos en que se conforma el edificio y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial y Administrativo en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes para el cuerpo que se alinea con la Plaza Central y Terciario Administrativo para el cuerpo que se adosa a medianería.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.2 es

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D. Uso Terciario 4.140 m²
Uso Residencial 1.700 m²

M. Suárez



Total .. Aprobado 5.840 m² Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL P.O.

(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

M. Suárez

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.



Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plaza que figura en apartados posteriores.

(8) Servidumbre en relación al Conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo privativos del edificio, se realiza desde el viario subterráneo que enlaza Avenida de Madrid con Dr. Oloriz.

En dicho nivel de subsuelo se efectuará la cesión de suelo correspondiente para la apertura del vial de acceso a aparcamientos.

U.A.T.3 - Edificación en manzana destinada a configurar la Plaza Central de la Ordenación.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.3 es

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

Uso Terciario

878 m²

Uso Residencial

2,468 m²

Total 3,346 m²

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plaza que figura en apartados posteriores.

(8) Servidumbres en relación al Conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo privativos del edificio se realiza desde el viario subterráneo que enlaza Avenida de la Constitución con vial de Servicio a aparcamientos.

En dicho nivel de subsuelo se efectuará la cesión de suelo correspondiente para la apertura del vial de acceso a los aparcamientos.

U.A.T.4 - Edificación destinada a configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde Sur del Plan, dividida en dos cuerpos que se adosan a la U.A.D.3.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
Sesión del 22 FEB. 1988.



considerará obligatorio las obras autorizando vuelos.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de edificación se establece en 3 y 8 plantas respectivamente para cada uno de los cuerpos en que se conforma el edificio y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial y Administrativo en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes para el cuerpo que se alinea con la Plaza Central y Terciario Administrativo para el cuerpo que se adosa a medianería.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.2 es

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plena
 en sesión de fecha 22 FEB 1991
 SECRETARIO GENERAL 4.140 m²
 Uso Residencial 1.700 m²
 Total 5.840 m²



(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plaza que figura en apartados posteriores.

(8) Servidumbre en relación al Conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo privativos del edificio, se realiza desde el viario subterráneo que enlaza Avenida de Madrid con Dr. Oloriz.

En dicho nivel de subsuelo se efectuará la cesión de suelo correspondiente para la apertura del vial de acceso a aparcamientos.

U.A.T.3 - Edificación en manzana destinada a configurar la Plaza Central de la Ordenación.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

Aprobado por el Excmo. Ayunmta. Plena
en sesión de fecha 22 FEB. 1991



SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.3 es

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

Granada, 22 FEB 1991

Uso Terrestre p.o. *[Signature]*

878 m²

Uso Residencial p.o. *[Signature]*

2.468 m²

Total 3.346 m²



(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plaza que figura en apartados posteriores.

(8) Servidumbres en relación al Conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo privativos del edificio se realiza desde el viario subterráneo que enlaza Avenida de la Constitución con vial de Servicio a aparcamientos.

En dicho nivel de subsuelo se efectuará la cesión de suelo correspondiente para la apertura del vial de acceso a los aparcamientos.

U.A.T.4 - Edificación destinada a configurar y completar la Unidad Básica situada en el borde Sur del Plan, dividida en dos cuerpos que se adosan a la U.A.D.3.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

(1) Parcelación

La parcela queda establecida en el

plano nº 11 de calificación.

(2) Alineaciones

Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

(3) Rasantes

Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta

No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación

La altura máxima de edificación se establece en 1 planta y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial en el único nivel.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.4 es



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Guaiú

Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL Uso Terciario

704 m²

Total 704 m²



P.D.
M. Suárez



(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.
 probado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

Las condiciones estéticas y de composición son libres, debiendo acomodarse a la composición de la U.A.D.3 a la que se adosa.
 M. Suárez



(8) Servidumbres con respecto al conjunto

El subsuelo del edificio, tendrá como carga la cesión obligatoria de suelo para la apertura del vial de acceso a los aparcamientos, y la cesión en regimen de comunidad para los muelles de abastecimiento de los locales comerciales de la Plaza Central.

U.A.T.5 - Edificación en manzana cerrada, destinada a configurar la Plaza Central de la Ordenación.

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL

correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente, siendo el resultado de la aplicación del resto de condiciones de carácter obligatorio.- Alineaciones, Altura del edificio y edificabilidad.

(5) Altura de la Edificación La altura máxima de edificación se establece en 3 plantas y que se refleja en los distintos planos de ordenación.

(6) Condiciones de aprovechamiento

• Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial y Administrativo en el primer nivel y Residencial en los niveles restantes.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

• Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.5 es

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión

Granada, 26 JUL 1991

Uso Terciario	480 m ²
Uso Residencial	960 m ²
Total	1.440 m ²

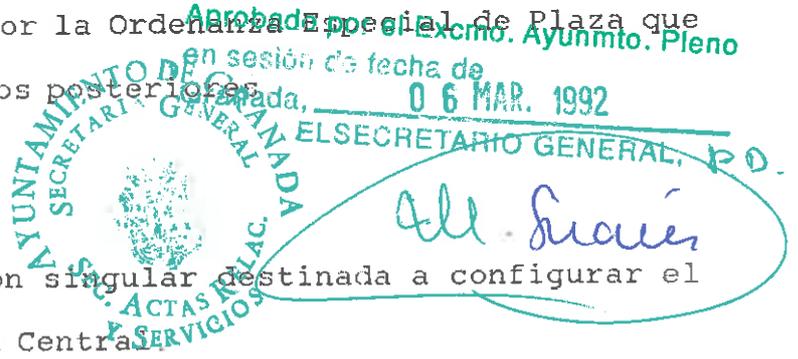


(7) Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plaza que figura en apartados posteriores.

Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992



U.A.T.6 - Edificación singular destinada a configurar el borde Norte de la Plaza Central

(1) Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de calificación. La subdivisión parcelaria a efectos de ejecución requerirá con carácter previo, la aprobación de un Proyecto unitario de la misma.

(2) Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta en sus distintos niveles. Las alineaciones exteriores a vía pública, se consideran obligatorias, no autorizándose vuelos.

El edificio en altura, considerado elemento singular, queda delimitado en sus alineaciones exteriores con carácter indicativo, pudiendo el Proyecto

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991



EL SECRETARIO GENERAL

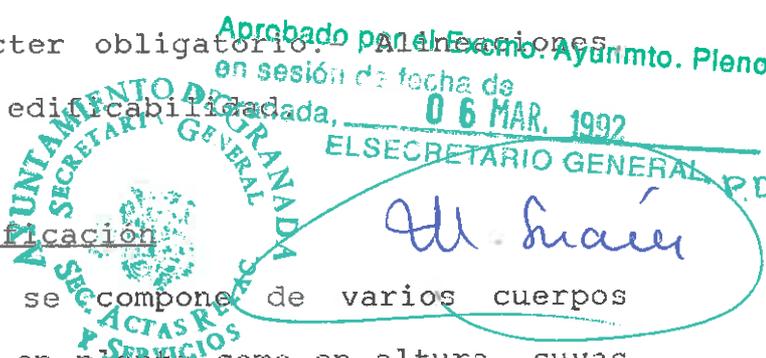
que la desarrolle, alterar las mismas sin otras

limitaciones que las establecidas en otros apartados de
esta Ordenanza.



(3) Rasantes Las determinadas en el correspondiente
plano de ordenación.

(4) Ocupación en planta No se determina expresamente,
siendo el resultado de la aplicación del resto de
condiciones de carácter obligatorio. ^{Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno}
^{en sesión de fecha de}
Altura del edificio y edificación dada, 06 MAR. 1992



(5) Altura de la Edificación

La edificación se compone de varios cuerpos
diferenciados, tanto en planta como en altura, cuyas
condiciones son las siguientes:

• Cuerpo sobre rasante de Plaza Central,
cuenta con dos alturas sobre la misma.

• Cuerpo sobre rasante de Plaza Alta, cuenta
con tres plantas de altura, estando la primera
totalmente libre de edificación, excepto la parte
ocupada por los elementos de acceso vertical y
elementos estructurales.

• Cuerpo de torre sobre Plaza Alta,
correspondiente al edificio singular, cuenta con 15
plantas; que tienen carácter indicativo, pudiendo
el Proyecto que la desarrolle, alterar las mismas
sin otras limitaciones que las establecidas en
otros apartados de esta Ordenanza.

P.O.

U. Suárez

(6) * Condiciones de aprovechamiento

Usos. El uso característico de la unidad es de Terciario Comercial y Administrativo en todos sus niveles. No obstante y debidamente justificado en el Proyecto de carácter unitario, el edificio singular podrá estar destinado parcial o totalmente al uso residencial.

El resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos establecidos en las Normas del P.G.O.U.

* Edificabilidad. La edificabilidad sobre rasante asignada a la U.A.T.6 es

Uso Terciario	11.945 m ²
<hr/>	
Total	11.945 m ²

(7) * Condiciones de Diseño y Estéticas

Las condiciones de Diseño para cada uno de los distintos usos, serán las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Las condiciones estéticas y de composición están reguladas por la Ordenanza Especial de Plaza que figura en apartados posteriores, para el cuerpo de edificación a Nivel de la Plaza Central y a nivel de la Plaza Alta.

Para el edificio singular en altura, esta Ordenanza establece composición Libre.



U. Suárez

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

(8) - Servidumbres en relación al conjunto

El acceso a los niveles de subsuelo privativos del edificio, se realizará desde la calle Altillo de las Heras.

Los aparcamientos de esta unidad, quedarán en propiedad y uso público.

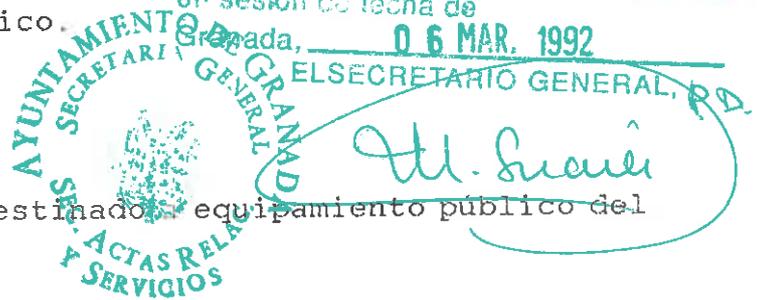
E - Reserva de Suelo destinado a equipamiento público del Sector.

(1) - Parcelación La parcela queda establecida en el plano nº 11 de Calificación.

(2) - Alineaciones Las establecidas en los correspondientes planos de planta.

(3) - Rasantes Las determinadas en el correspondiente plano de ordenación.

(4) - Resto de condiciones El resto de condiciones serán las adecuadas y necesarias para el tipo de equipamiento que el Excmo. Ayuntamiento determine.



26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,
P.O.



las condiciones que más adelante se fijan. El nivel del primer forjado así definido, así como el de las restantes en plantas superiores de vivienda, serán únicos y uniformes para todos los cuerpos edificados que configuran la plaza. *Fecha de*
U. Suarez
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
Granada, 06 MAR. 1992



SECRETARIO GENERAL,
U. Suarez

5. A fin de posibilitar que la citada altura libre se extienda a todos los laterales para disponer así de entreplanta comercial de las rasantes exteriores que se fijan para la plaza (en ningún caso la diferencia de cotas entre dos extremos de la plaza será superior a 1,25 mts.), se ofrece la posibilidad de situar el nivel de suelo del local, a una cota inferior a la de rasante de la plaza en el punto en cuestión con una limitación de 1,00 m. bajo la misma.

6. La entreplanta comercial se retranqueará al menos una crujía respecto de la fachada a la galería con un mínimo de 3 mts. Su superficie será menos que el 60% del resto de la planta comercial (planta baja) y la altura libre mínima en los ámbitos resultantes será de 2,10 mts.

7. El ritmo de huecos al exterior, especialmente los de fachada a la plaza, habrá de responder al ritmo estructural de forma que el módulo se repita idénticamente en cada uno de los cuatro laterales sobre la galería.

8. La proporción de huecos y paños ciegos responderá aproximadamente a lo que gráficamente y de forma indicativa se contiene en los planos de detalle. Asimismo habrán de diferenciarse los ordenes en el tratamiento de los huecos de

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

cada una de las tres plantas,



P.D.
M. Suárez

9. Esencialmente las fachadas habrán de proyectarse con simplicidad y sobriedad, huyendo de molduras superfluas.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR 1992



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
M. Suárez

10. Los materiales de acabados exteriores habrán de ser nobles y duraderos. En orden a reducir el mantenimiento de las fachadas y abundando en la calidad del espacio urbano resultante y la perdurabilidad de sus materiales, se desaconseja los acabados con enfoscado y pintura, proponiendo, por contra, los acabados con piedra natural, ladrillo visto o elementos prefabricados de piedra artificial.

11. La cubierta podrá ser plana o inclinada. En caso de optar por esta segunda, el trazado y pendientes (1:2,5 a 1:3) serán aproximadamente los indicados en planos de detalle.

12. Siempre que se verifiquen las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso de vivienda, se podrán utilizar como vivideros los espacios bajo cubierta inclinada. Estos áticos habrán de ser distribuidos uniformemente a lo largo de toda la edificación o, al menos, simétricamente respecto del eje principal N-S de la misma.

13. Lo expresado con anterioridad para los materiales de acabado se hace extensivo a la cubierta. En especial, y si esta es inclinada, se recomienda el acabado de placas prefabricadas con terminación de lámina metálica (cobre, zinc,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 26 JUL 1991
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL

...) si bien se permitirá cualquier otra solución de calidad
con materiales cerámicos tradicionales, en sesión de fecha 06 MAR. 1992

14. Como ya se indica en planos se proyectarán "puentes"
edificados sobre cada uno de los cuatro accesos a la plaza en
dirección E-O. Estos cuerpos edificados serán prolongación de
la planta de viviendas en que se sitúan y como tal habrán de
ser tratados. El ancho será, lógicamente el de la calle de
acceso (7 mts.) y su longitud podrá oscilar entre 6 y 10 mts.

15. Los "puentes" edificados se prolongarán hasta
completar la cubrición de todo el tramo de la calle de acceso
(20 mts.) con una estructura ligera, transparente o
traslúcida, a dos aguas o en forma de bóveda de cañón que
permita marcar al exterior de la plaza las "puertas" de
entrada a la misma.

16. No se fijan otras condiciones mínimas de superficie
y diseño a las viviendas en otros programas que los ya
establecidos en las ordenanzas del P.G.O.U. Aunque también en
cuanto a tipología se admite cualquiera siempre que de
cumplida respuesta al resto de condiciones impuestas en el
presente Plan, se recomienda la disposición de viviendas
dúplex a lo largo de una galería de acceso horizontal en 1ª
planta con núcleos verticales centrados o en los extremos
preferiblemente conectados con la planta de aparcamientos.

17. El tratamiento superficial de la plaza responderá
en esencia a los criterios reflejados en la documentación

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 20 de Julio de 1991
Granada, 20 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,



M. Sureda
gráfica, especialmente en lo que se refiere a las "marcas" de las edificaciones desaparecidas del barrio de San Lázaro y al trazado de sus callejas. Los materiales serán en todo caso de piedra natural (adoquinado, enlosado o empedrado) y se completará con alcorques para plantación de especies arbóreas correspondiéndose con la disposición de los patios interiores en las citadas viviendas familiares del antiguo barrio.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



18. Cualquier otro elemento de mobiliario urbano sobre la plaza (fuentes bebedero o decorativa, bancos, papeleras, etc...) responderá a los criterios ya enunciados en otros apartados de calidad y perdurabilidad y su disposición será siempre simétrica respecto del eje principal.

19. Especial cuidado se tendrá en que en el tratamiento y disposición de "bocas" de acceso al aparcamiento subterráneo y en que el proyecto de este aparcamiento no invada las zonas requeridas para plantación vegetal.

20. El trazado, diseño y capacidad del anfiteatro bajo la torre responderán esencialmente a lo reflejado en la documentación gráfica y los materiales de acabado a lo ya expuesto con anterioridad. Su estudio habrá de hacerse unitariamente con las edificaciones que configuran el lateral N.E. de la plaza.

21. En el estudio del anfiteatro se diseñarán los elementos -móviles o fijos- imprescindibles para su utilización en representaciones y otros actos, al aire libre

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

tales como escenario, control de accesos, vestuarios

M. Suárez



22. El carácter unitario de la ordenación de la plaza central y los edificios que la configuran, hace necesaria la formulación de un proyecto global y único, con un nivel mínimo de determinación de Proyecto básico. Será la Administración Actuante la que asumirá la formulación del mismo, con carácter posterior o simultáneo al Proyecto de Urbanización.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

M. Suárez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
720
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO

III. PROGRAMACION. PLAN DE ETAPAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR 1992
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO
SEC. ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y URBANISMO
SEC. ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

M. Lacer
Sistema de Actuación

1. El sistema de Actuación para la ejecución del Plan Especial San Lázaro, es la Expropiación, según acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Granada en su sesión 24 de Noviembre de 1989, y de conformidad con el Art.152 del Reglamento de Gestión.

2. El suelo objeto de la Expropiación, será todo él de propiedad privada, objeto de la nueva ordenación y cuya delimitación figura en la correspondiente Documentación Gráfica. La relación de propietarios y bienes afectados se remite a la formulación del precedente expediente expropiatorio.

3. De conformidad con la Ley del Suelo 8/1990, 1192/76 y Reglamentos. La Administración Actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto de los expropiados.

4. La diferencia de aprovechamiento que resulta entre las condiciones de la ordenación y el normal o de derecho del suelo sujeto de expropiación, será objeto de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico del que quedará propietaria la Administración Actuante, asignándosele de forma proporcional las cargas derivadas

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

de la gestión y urbanización del Polígono. A cuyo efecto se determinan en el Plan Especial las unidades que por sus condiciones de entorno de relación con las infraestructuras, etc... consolidan el aprovechamiento de uno u otro origen.

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

Granada, 06 MAR 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

2. Fases

1. A los efectos de desarrollo y ejecución de la actuación urbanística se establecen las siguientes fases:

a) Planeamiento

1. Plan Especial

b) Gestión

1. Expediente de Expropiación

2. Exp. de Transferencia de Aprov. Urbanístico

c) Obras de Urbanización

1. Ejecución de Viario rodado en subsuelo.

2. Implantación de Redes de Servicio.

3. Ejecución del Viario de superficie.

4. Ejecución del Aparcamiento Público.

5. Ejecución de Plazas.

d) Obras de Edificación

1. Ejecución de Unidades de Actuación Directa

UAD-1/UAD-2/UAD-3/UAD-4/UAD-5

2. Ejecución de Unidades de Actuación por

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de

Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL

Transferencia

UAT-1/UAT-2/UAT-3/UAT-4/UAT-5/UAT-6

3. Ejecución de Equipamiento Público.

3. Etapas y Plazos

1. La ejecución de las distintas fases en que se ha desagregado la actuación se agrupará en tres etapas y plazos

1ª ETAPA

Se desarrolla en el plazo máximo de un año y comprenderá la formulación, tramitación y aprobación definitiva de

a.1. Plan Especial de San Lázaro.

2ª ETAPA

Se desarrollará en el plazo máximo de un año para la fase de Gestión, dos años para la urbanización y cuatro años para la edificación.

b.1. Expediente de Expropiación.

c.1. Ejecución del viario en subsuelo.

c.2. Implantación de redes de Servicio.

c.3. Ejecución del viario en superficie.

d.1. Ejecución de Unidades de Actuación

Directa.

3ª ETAPA

Se desarrollará en el plazo máximo de 1 año, para la fase de gestión, dos años para las de urbanización y cuatro años para la edificación.

b.2. Expediente de Transferencia de

Aprovechamiento Urbanístico.

c.4. Ejecución del Aparcamiento Público.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

- c.5. Ejecución de Plazos.
- d.2. Ejecución de las Unidades de Actuación por transferencia.
- d.3. Ejecución del Equipamiento Público.



M. Suarez
P.O.

2. Las distintas fases de cada etapa o la de estas entre si, podrán simultanearse en el tiempo, sin otro requisito que ninguna fase podrá adelantarse a las anteriores, estimándose por tanto que la ejecución total del P.E. San Lázaro tendrá una duración mínima de 4 años y un máximo de 14.

Aprobado por el Excmo. Ayunmt. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992



EL SECRETARIO GENERAL P.O.

M. Suarez

3. La Administración Actuante debidamente justificado por circunstancias sobrevenidas, podrá alterar estas etapas, así como enajenar parcial o totalmente las Unidades de Actuación Directa para afrontar los costes de Expropiación y Obras de Urbanización.

4. Asignación de Cargas

1. Las cargas resultantes del desarrollo y ejecución del Plan Especial se desagregan a efectos de su asignación, a las distintas unidades donde se materializa el aprovechamiento en dos grupos.

- 1. Cargas asignables a la totalidad de las Unidades de forma proporcional a su aprovechamiento.
 - a.1. Costes de Planeamiento.
 - b.1. Costes de Expropiación.
 - c.1. Costes del viario en subsuelo.



c.2. Costes de Implantación de Servicios

c.3. Costes de Ejecución del viario en superficie.

d.3. Ejecución del equipamiento público. ?

2. Cargas asignables de forma exclusiva a las Unidades de Actuación por Transferencia y de forma proporcional a su aprovechamiento.

b.2. Costes de Transferencia de Actuación Urbanística.

c.4. Costes de Ejecución del Aparcamiento Público.

c.5. Costes de Ejecución de las Plazas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1999

EL SECRETARIO GENERAL, P.O.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 26 JUL. 1991

EL SECRETARIO GENERAL, P.O.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada 26 JUL 1991



EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

M. Sraeú

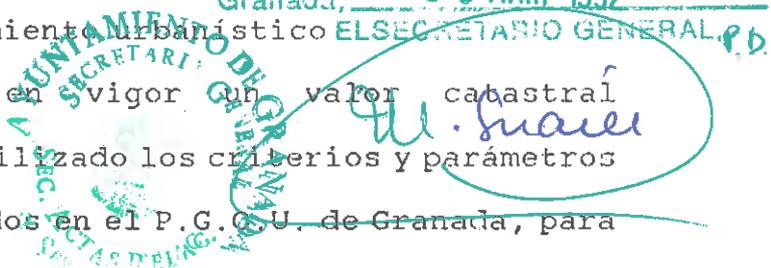
IV. EVALUACION ECONOMICA - FINANCIERA

1. Criterios de Valoración

Se han adoptado los siguientes criterios para estimar la evaluación económica de la actuación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR 1992

Valoración del aprovechamiento urbanístico



No existiendo en vigor un valor catastral actualizado, se han utilizado los criterios y parámetros de valoración contenidos en el P.G.O.U. de Granada, para establecer el valor urbanístico del suelo, tanto el suelo sujeto de expropiación, como el aprovechamiento objeto de Transferencia de A. Urbanístico.

Estos valores serán objeto de precisión en el momento del expediente de Expropiación y de T.A.U.S. correspondientes.

Se incrementa en 10% los citados valores para comprender el coste de posibles indemnizaciones.

Valoración de la implantación de Servicios.

Se han utilizado valores de módulo de ejecución actuales de mercado, para cada una de las obras a ejecutar.

Valoración de Honorarios

Conforme al R.D. 2512/77 y 2356/85 de Tarifas de Honorarios de Arquitectos.

Granada, 26 JUL 1991

EL SECRETARIO GENERAL



Valor de la Edificación P.D.

Se han utilizado valores de módulo de ejecución actuales de mercado para cada uno de los usos a edificar.



2. Evaluación de Costes

2.1 VALOR DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO E INDEMNIZACIONES

I. Suelo objeto de expropiación

A. Suelo con calificación de manzana unifamiliar intensiva.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

- Aprovechamiento

Uso Residencial Libre

Edificabilidad 1 m²/m²

Coef. Localización 2,5

Coef. Actualización 2,36

- Valor de la U.A.	4.667 Pts
- Valor m ² suelo	27.535 Pts
- Valor total suelo	643.248.695 Pts



EL SECRETARIO GENERAL P.D. *U. Suárez*

B. Suelo con calificación de Manzana Cerrada Intensiva

- Aprovechamiento

Uso Residencial Libre

Edificabilidad 3 m²/m²

Coef. Localización 2,5

Coef. Actualización 2,36

- Valor de U.A.	4.667 Pts
- Valor m ² suelo	82.605 Pts
- Valor total suelo	171.405.375 Pts

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 26 JUL. 1991



EL SECRETARIO GENERAL,

2.3 HONORARIOS TECNICOS

M. Suarez

1. Plan Especial	3.550.932 Pts
2. Expediente Expropiación	7.550.000 Pts
3. Expediente T.A.U.	1.775.800 Pts
4. Proyecto Urbanización	15.084.270 Pts
TOTAL HONORARIOS TECNICOS	27.961.002 Pts

2.4 EDIFICACION

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



M. Suarez

M ² Residencial	1.767.000.000 Pts
29.450 x 60.000	
M ² Terciario-Comercial	978.050.000 Pts
19.561 x 50.000	
M ² Terciario-Administrativo	951.280.000 Pts
11.891 x 80.000	
M ² Aparcamientos	814.040.000 Pts
20.351 x 40.000	
TOTAL EJECUCION	4.510.370.000 Pts
+ 23% B.I.+G.G.	1.037.385.000 Pts
+ 10% HON.+TASAS	451.037.000 Pts
TOTAL EDIFICACION	5.998.792.000 Pts

2.5 RESUMEN DE COSTES

1. Valor del aprov. urbanístico	1.684.088.572 Pts
Valor de la urbanización	530.104.367 Pts
Valor de Honorarios Técnicos	27.961.002 Pts
Valor de la edificación	5.998.792.000 Pts
Total Costes Actuación	8.240.945.941 Pts

2. Repercusiones

2.1 Repercusión m² techo construido sobre rasante en
 U.A.D., aprovechamiento, coste de urbanización y gestión



EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.



asignada (Ver III.4.).

M ² techo construido U.A.D.	34.214 m ²
Coste de Suelo	896.119.477 Pts
Coste Urbanización asignada	219.600.232 Pts
Repercusión M ² techo	32.610 Pts/m ²

2.2 Repercusión m² techo construido sobre rasante en U.A.T. en aprovechamiento y coste de urbanización y gestión asignadas (Ver III.4.).
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992



M ² techo construido U.A.T.	26.715 m ²
Coste Suelo	787.969.095 Pts
Coste Urbanización asignada	338.465.137 Pts
Repercusión M ² techo	42.165 Pts/m ²

2.3 Repercusión media m² techo construido sobre rasante en la totalidad del Polígono.

M ² techo construido TOTAL	60.929 m ²
Coste de Suelo	1.684.088.572 Pts
Coste Urbanización	530.104.367 Pts
Coste Honorarios	27.961.002 Pts
Repercusión M ² techo	36.799 Pts/m ²

2.4 Repercusión media m² techo construido sobre rasante, incluido valor edificación.

M ² techo construido TOTAL	60.929 m ²
Coste de Suelo	1.684.088.572 Pts
Coste Honorarios	27.961.002 Pts
Coste Urbanización	530.104.367 Pts
Coste Edificación s/r	4.916.118.800 Pts

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 26 JUL. 1991
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Repercusión M² techo 117.485 Pts/m²



P.D.
M. Soria

2.6 VIABILIDAD ECONOMICA

1. Para establecer la viabilidad económica de la actuación, es necesario incrementar a la evaluación de costes que es un valor cierto, -dentro de unos pequeños márgenes de oscilación- una serie de valores cuya fijación es bastante aleatoria en relación con el procedimiento y plazos de ejecución de la operación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Por otro lado la fijación del valor en venta para el establecimiento del valor residual de beneficio sufre oscilaciones coyunturales que le convierte en un valor de incertidumbre.

M. Soria

En consecuencia, se hacen las siguientes consideraciones e hipótesis.

No se evalúan los gastos financieros, las cargas fiscales y los gastos generales de la gestión, que deberían ser deducidos del valor residual del beneficio.

Deducidos los anteriores, el beneficio neto resultante de la operación se distribuirá en beneficios de promoción de suelo y beneficio de promoción de construcción.

Los valores comerciales en venta que se adoptan, son los estimados en relación con las condiciones de la zona.

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

Granada, 26 III 1991



Valor en venta de construcción residencial	190.000 x 29.450	5.595.500.000
Valor en venta de cons. terciario-comercial	250.000 x 19.561	4.890.250.000
Valor en venta de cons. terciario-administ.	200.000 x 11.891	2.378.200.000
Total Valor en Venta		12.863.950.000

2. Repercusión media en venta de m² de techo construido sobre rasante

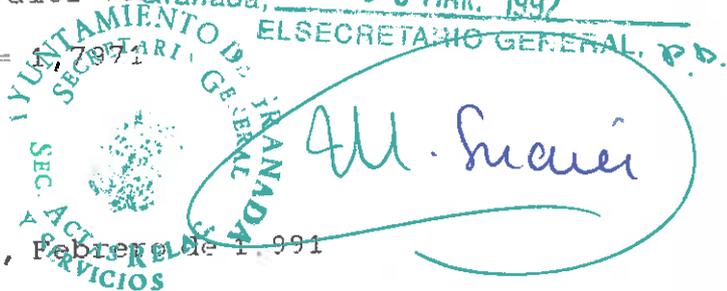
Repercusión $12.863.950.000 / 60.929 = 211.134 \text{ Pts/m}^2$

3. Relación valor coste - valor venta

$211.134 - 117.485 = 93.649$

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

Granada, 06 MAR. 1992



Granada, Febrero de 1991

LOS ARQUITECTOS,

FRANCISCO PEÑA/JAVIER ESNAOLA/MIGUEL MARTIN.