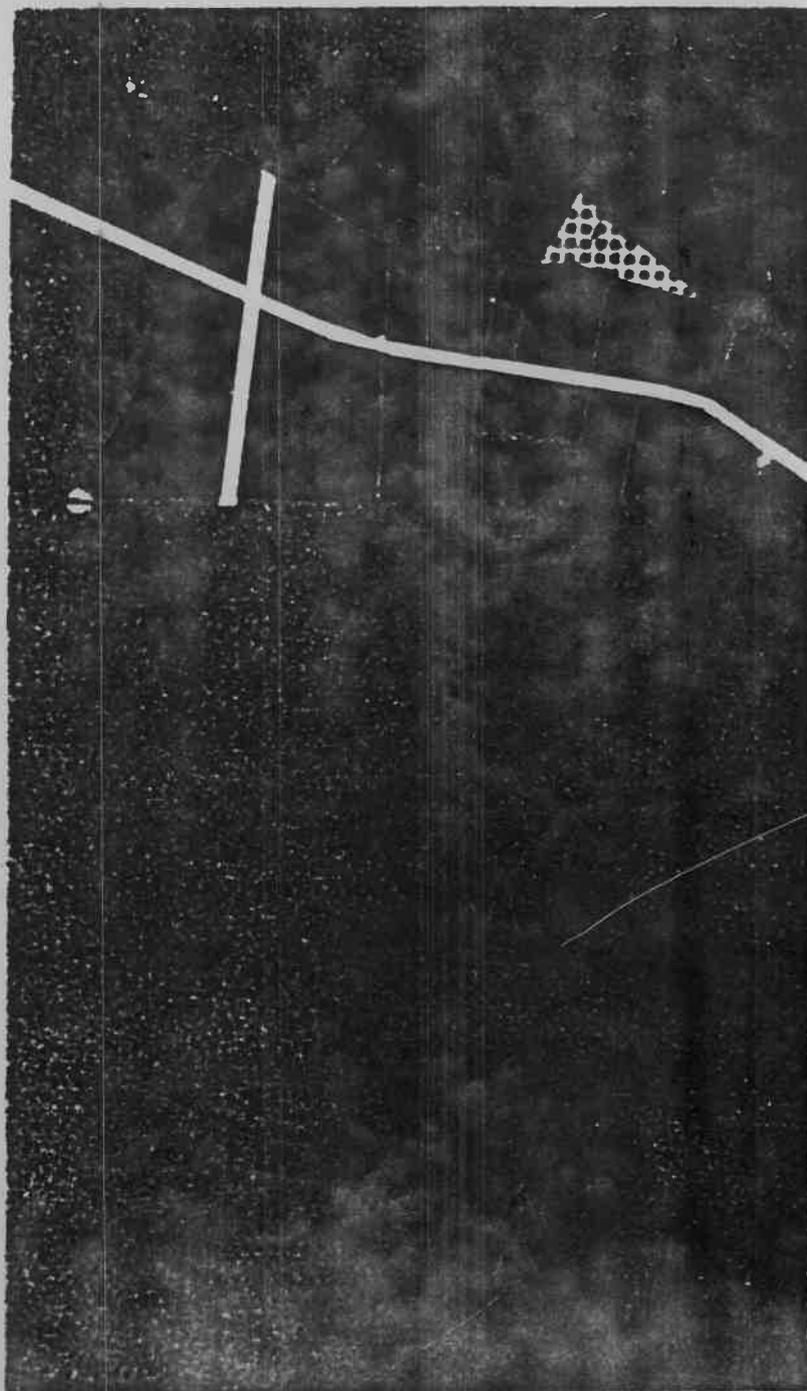


# Plan Especial de Reforma Interior Almanjayar. Granada

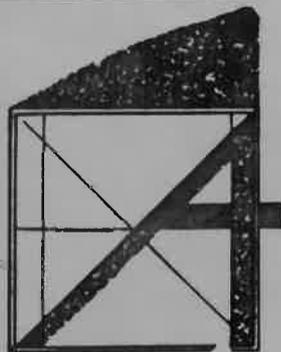


EMPRESA PUBLICA DEL SUELO DE ANDALUCIA

GRANADA

EQUIPO REDACTOR:

FCO. IBAÑEZ SANCHEZ  
LUIS IBAÑEZ SANCHEZ  
JOSE IBAÑEZ BERBEL  
PABLO IBAÑEZ SANCHEZ



## Indice General.

3120/58

APTO.                       
 S.                       
                      
 27-3-92  
 Paso                       
 Salvo                     

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 N.º 17270  
 25 MAR. 1992  
 ENTRADA

D. FRANCISCO IBÁÑEZ SANCHEZ Y D. LUIS IBÁÑEZ SANCHEZ, ARQUITECTOS COLEGIADOS EN EL C.O.A.A.Or. CON LOS NUMEROS 1.619 Y 1.576 RESPECTIVAMENTE

EXPONEN:

Que siendo coautores del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar y a la vista de las posibles interpretaciones erróneas que, por el grafismo, pudiesen surgir en el plano nº 2 de los del Proyecto ("ORDENACION FISICA, ALINEACIONES Y ALTURA") en lo relativo a las alineaciones interiores de la tipología de manzana cerrada, aclaramos al respecto que no existe ni está previsto en el P.E.R.I. ninguna alineación interior que obligue a ser respetada, siendo las únicas limitaciones las que se desprenden de la profundidad máxima fijada en las correspondientes ordenanzas del Plan General, de aplicación a éste caso. Por todo ello

SOLICITAMOS:

Ponga en conocimiento de los Servicios de Urbanismo el presente escrito con el fin de que se adjunte al citado P.E.R.I. como aclaración y para que sirva de criterio a la hora de conceder licencia a los proyectos a los que sea de aplicación.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Fdo.: Fco. y Luis Ibáñez Sánchez, Aqts.

1198  
 25-3-92  
*[Handwritten signature]*

URBANISMO Y VIVIENDA

AL EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

3120/58

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 N.º *17270*  
 27-3-92  
 Fecha: .....  
 Salvo: .....

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 N.º *17270*  
 25 MAR. 1992  
 ENTRADA

D. FRANCISCO IBÁÑEZ SANCHEZ Y D. LUIS IBÁÑEZ SANCHEZ, ARQUITECTOS COLEGIADOS EN EL C.O.A.A.Or. CON LOS NUMEROS 1.619 Y 1.576 RESPECTIVAMENTE

EXPONEN:

Que siendo coautores del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar y a la vista de las posibles interpretaciones erróneas que, por el grafismo, pudiesen surgir en el plano nº 2 de los del Proyecto ("ORDENACION FISICA, ALINEACIONES Y ALTURA") en lo relativo a las alineaciones interiores de la tipología de manzana cerrada, aclaramos al respecto que no existe ni está previsto en el P.E.R.I. ninguna alineación interior que obligue a ser respetada, siendo las únicas limitaciones las que se desprenden de la profundidad máxima fijada en las correspondientes ordenanzas del Plan General, de aplicación a éste caso. Por todo ello

SOLICITAMOS:

Ponga en conocimiento de los Servicios de Urbanismo el presente escrito con el fin de que se adjunte al citado P.E.R.I. como aclaración y para que sirva de criterio a la hora de conceder licencia a los proyectos a los que sea de aplicación.

*[Handwritten signature]*

*6*

Fdo.: Fco. y Luis Ibáñez Sánchez, Aqts.

*1198*  
*25-3-92*  
*Planificación*

URBANISMO Y VIVIENDA

AL EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



# AYUNTAMIENTO DE GRANADA

URBANISMO Y VIVIENDA

Adjunto se remite fotocopia del escrito de los autores del PERI Almanjayar, sobre interpretación de Normas sobre Alineaciones Interiores, para conocimiento de esa Sección a la hora de emitir informes de licencias.

El escrito queda incorporado al PERI.

Granada, 20 de Julio de 1.992.

EL JEFE DE LA SECCION DE PLANEAMIENTO Y GESTION,

19-8. 1992



SR. JEFE DE LA SECCION DE LICENCIAS.

VALIDO .



\_\_\_\_\_

Aprobación 6 - Mayo - 1988 .

*PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
ALMANJAYAR  
INDICE GENERAL*

---

**MEMORIA**

**MEMORIA INFORMATIVA.**

1. *Introducción.*
2. *Precisiones y determinaciones del planeamiento de rango superior que afecta al P. E. R. I.*
3. *Características naturales del terreno.*
4. *Características socio-económicas de la población.*
5. *Usos, edificaciones e infraestructura existente.*
6. *Estructura de la propiedad del suelo. Relación de propietarios.*

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**

1. *Objeto y justificación de la procedencia y conveniencia del Plan Especial. Contenido.*
2. *Objetivos y Criterios de la ordenación.*
3. *Descripción de la solución adoptada.*
4. *Viabilidad de la solución adoptada; técnica, económica y legal.*
5. *Exámen de alternativas. Justificación de la solución adoptada.*
6. *Determinaciones relativas al modo de ejecución. Sistemas de actuación, compromisos, garantías y medios económicos.*

**ANEXO A LA MEMORIA.**

1. *Anexo a la memoria. Síntesis de la solución adoptada.*

**ORDENANZAS**

- TITULO 1.** *Generalidades. Intervención en la edificación y uso del suelo.*
- TITULO 2.** *Condiciones generales de la edificación.*
- TITULO 3.** *Condiciones particulares de la edificación Ordenaciones detalladas.*
- TITULO 4.** *Condiciones particulares de las obras de urbanización.*
- TITULO 5.** *Condiciones particulares de la edificación en espacios libres.*

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

1. Avance de presupuesto de la urbanización.
2. Estudio económico financiero de la urbanización.
3. Estudio económico financiero del conjunto.

**PLAN DE ETAPAS**

1. Objeto.
2. Descripción general de las etapas previstas. Características del plan.
3. Ambitos de actuación. Duración. Sectores y disponibilidades previstas.
4. Desarrollo de las etapas.
5. Infraestructura a desarrollar en cada etapa.
6. Costos y financiación de las obras de urbanización previstas por el plan de etapas
7. Cuadro resumen del plan de etapas.

PLANOS

*PLANOS DE INFORMACION.*

1. Situación, Relación con el entorno.
2. Parcelario del P.P. -1. 975
3. Ordenación de volúmenes del P.P. -1. 975
4. Ordenación y usos según P.G. O. U. -85
5. Alineaciones y rasantes del P.G. O. U. -85
6. Topografía, estado actual.
7. Características hidrogeológicas y geotécnicas.
8. Hipsonometría y Clinometría.  
Vistas y vientos dominantes.
9. Usos de los terrenos y edificaciones, vegetación. Estado actual.
10. Estructura de la propiedad. Estado actual.
11. Red viaria existente.
12. Red de abastecimiento de aguas. Estado actual.
13. Red de electricidad y alumbrado público. Estado actual.
14. Red de alcantarillado. Estado actual.
15. Red de comunicaciones. Telefonía, características.

*PLANOS DE PROYECTO.*

1. Zonificación y usos pormenorizados. Unidades de actuación.
2. Ordenación física, alineaciones y alturas.
3. Parcelario.
4. Red viaria.
  - 4.1. Perfiles red viaria.
  - 4.2. Perfiles red viaria.
5. Red de abastecimiento de agua (trazado), riego e hidrantes.
6. Red de alcantarillado. Trazado.
7. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. Características.
8. Red de comunicaciones. Telefonía, características.
9. Plan de etapas.

# Plan Especial de Reforma Interior Almanjayar. Granada



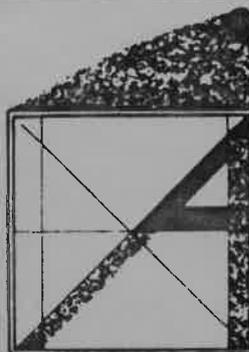
EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO DE ANDALUCÍA



GRANADA

EQUIPO REDACTOR:

FCO. IBAÑEZ SANCHEZ  
LUIS IBAÑEZ SANCHEZ  
JOSE IBAÑEZ BERBEL  
PABLO IBAÑEZ SANCHEZ



## Memoria.



MEMORIA/INDICE

<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCCION</b>	
1.1 Antecedentes. Referencia al encargo.	
1.2 Calificación de los terrenos. Localización, límites y superficie del area ordenada.	3
1.3 Legislación urbanística aplicable. Determinaciones de la Ley y Reglamento sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana que le afectan.	5
1.4 Equipo redactor. Oficina tecnica de redacción.	6
1.5 Bibliografía.	7
<b>2. PRECISIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE AFECTA AL P. E. R. I.</b>	<b>10</b>
2.1 Introducción, ámbito de aplicación. Vigencia y objeto del P. G. O. U. /85.	
2.2 Viabilidad legal de la redacción, aprobación y aplicación del P. E. R. I.	
2.3 Determinaciones del P. G. O. U. /85 en relación al P. E. R. I. . Normativa (Texto Principal).	11
2.4 Determinaciones del P. G. O. U. /85 en relación al P. E. R. I. . Normativa específica de Usos.	13
2.5 Determinaciones del P. G. O. U. /85 en relacion al P. E. R. I. . Normativa, Cuadros.	
2.6 Determinaciones del P. G. O. U. /85 en relación al P. E. R. I. . Ordenanzas.	15
<b>3. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO</b>	<b>16</b>
3.1 Características físicas del área. (topología, topografía)	
3.2 Características hidrogeológicas y geotecnicas.	
3.3 Características ambientales y paisajísticas. Vegetación existente.	18
<b>4. CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA POBLACION</b>	<b>19</b>
4.1 Consideraciones previas.	
4.2 Características socio-económicas de la población.	20
4.3 Condiciones (regimen) de uso y tipo de las viviendas.	21
4.4 Características socio-económicas. Conclusiones.	

<b>5. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE</b>	<b>23</b>
5.1 Usos actuales de los terrenos y edificaciones.	
5.2 Red viaria y pavimentación. Estado actual.	24
5.3 Red de abastecimiento de agua. Estado actual.	25
5.4 Red de alcantarillado. Estado actual.	26
5.5 Red de energía eléctrica y alumbrado vial urbano. Estado actual	27
5.6 Red de telefonía. Estado actual.	28
<b>6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. RELACION DE PROPIETARIOS</b>	<b>29</b>
6.1 Estructura y características de la propiedad del suelo.	
6.2 Relación de propietarios.	33

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

<b>1. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL. CONTENIDO.</b>	<b>2</b>
1.1 Objeto y justificación de la procedencia y conveniencia de la redacción del P. E. R. I.	
1.2 Contenido del P. E. R. I. Documentos que lo componen.	3
<b>2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.</b>	<b>7</b>
2.1 Objetivos.	
2.2 Criterios de planeamiento.	8
2.3 Criterios de diseño.	
2.4 Criterios socio-económicos	9
<b>3. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA</b>	<b>10</b>
3.1 Descripción general de la solución adoptada.	
3.2 Descripción de la asignación de usos en la solución adoptada.	12
3.3 Tipologías propuestas.	13
3.4 Sistema viario propuesto. Descripción.	18
3.5 Red de abastecimiento propuesta. Descripción.	19
3.6 Red de alcantarillado. Descripción	20
3.7 Red de energía eléctrica y alumbrado vial urbano. Descripción.	23
3.8 Red de comunicaciones. Telefonía. Descripción.	
<b>4. VIABILIDAD DE LA SOLUCION ADOPTADA; TECNICA ECONOMICA Y LEGAL.</b>	<b>25</b>
4.1 Viabilidad técnica de la solución adoptada.	
4.2 Viabilidad económica de la solución adoptada.	
4.3 Viabilidad legal de la solución adoptada.	
<b>5. EXAMEN DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA</b>	<b>29</b>
5.1 Exámen de alternativas.	
5.2 Justificación de la solución adoptada y de los beneficios sociales y económicos de la misma.	30
<b>6. DETERMINACIONES RELATIVAS AL MODO DE EJECUCION. SISTEMAS DE ACTUACION, COMPROMISOS, GARANTIAS Y MEDIOS ECONOMICOS</b>	<b>33</b>

- 6.1 *Modo de ejecución. Sistemas de actuación.*
- 6.2 *Compromisos a contraer entre urbanizadores, ayuntamiento y actuales y futuros propietarios.*
- 6.3 *Garantías y medios económicos.*

ANEXO A LA MEMORIA

ANEXO A LA MEMORIA. SINTESIS DE LA SOLUCION ADOPTADA.	35
1. Síntesis de la solución adoptada.	
2. Cuadro de características (superficies, usos asignados, edificabilidad, ocupación, alturas, etc.).	39
3. Sectores. Usos globales resultantes.	40
4. Parcelas. Usos pormenorizados, superficies brutas y netas. Otras características.	41
5. Cuadro Resumen. Reservas y comparación con P. P. / P. G. O. U. y Ley del Suelo.	45

**MEMORIA INFORMATIVA**

## 1. INTRODUCCION.

### 1. 1. ANTECEDENTES. REFERENCIA AL ENCARGO.

#### Antecedentes:

El 20 de Septiembre de 1972 el INV encomendó al INUR la actuación expropiatoria del Polígono LA CARTUJA-AMPLIACION con destino a la construcción de viviendas. El 5 de Octubre de 1974 se aprueba la delimitación, de conformidad con el art. 121 de la Ley del Suelo de 1956, produciéndose la expropiación de los terrenos en tres fases, para una superficie total de 1.671.450 mts.2. En 1973 se redacta el P.G. de Granada con ámbito comarcal, en el que queda incluido.

El 28 de Mayo de 1976 se aprueba por el Ministerio de la Vivienda el Plan Parcial redactado por D. Fernando Terán, arquitecto. De 1979 a 1982 se redactan y ejecutan proyectos de urbanización.

El 5 de Enero de 1983 se firma por el IPPV y el Excmo. Ayto. de Granada el primer convenio de Cesión de viales, espacios libres, de servicios y docentes. Por acuerdo del Consejo de Ministros de 28 de Septiembre de 1983, se autoriza al IPPV para ceder gratuitamente y con carácter excepcional, al Ayuntamiento de Granada trece parcelas del Polígono.

El Plan Parcial redactado tenía por objeto la ordenación urbanística de los terrenos comprendidos dentro del Polígono, justificada por el deficit de viviendas en Granada durante los 15 años siguientes, subordinándose a los programas del INV y del Plan Nacional de la Vivienda.

En virtud de la transferencia de competencias del Ministerio de Obras Públicas a la Consejería de Política Territorial los terrenos quedan transferidos a esta última. De su promoción y gestión se encarga E. P. S. A., Empresa Pública de Suelo de Andalucía, quedando incluidos los terrenos en el denominado Polígono Almanjayar.

#### Referencia al encargo:

En Abril de 1986, E. P. S. A. encarga a los arquitectos D. Pedro Salmerón Escobar, D. Javier Fernandez García y D. Luis Ibañez Sanchez, sendos Avances de Remodelación del Polígono Almanjayar, de los que, una vez contemplados los criterios municipales y a tenor del análisis efectuado por E. P. S. A. se decide encargar, en Enero de 1987, la redacción de dicho Plan Especial a D. Luis Ibañez Sanchez y a

D. Francisco Ibañez Sanchez.

En adelante para referirnos al "Plan Parcial" se utilizará la abreviatura "P. P. "; para el Plan General de Ordenación Urbana de Granada "P. G. O. U. /85"; para el Plan Especial de Reforma interior de Almanjayar "P. E. R. I. "

1.2. Calificación de los Terrenos. Localización, límites y Superficie del Area ordenada.

Calificación de los Terrenos:

Los Terrenos objeto del presente P. E. R. I. del Almanjayar son los correspondientes al suelo urbano incluidos por el P. G. O. U. /85 dentro del área de Planeamiento pormenorizado "E-8" junto con la manzana de equipamiento singular autónomo sector 03 y los terrenos "sin especificar" del sector 04, ambos en el extremo sur del conjunto perteneciente al P. P. de Almanjayar.

Se reseña a continuación por sectores la Clase y Subclase de suelo y uso global asignado. En nº. romano, se especifica el número del sector del P. P. al que corresponden.

<i>Sector PGOU/85</i>	<i>Sector P. Parc.</i>	<i>Clase y Subc. de Suelo.</i>	<i>Uso Global</i>
03	I	<i>Simplemente Urbanizado.</i>	<i>Equip. Sing. Autónomo.</i>
04	I	<i>Simplemente Urbanizado.</i>	<i>Ord. Abierta. (Equip. C. s/e)</i>
05	IV	<i>Consolidado y Simpl. Urbaniz.</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>
06	VI	<i>Simplemente Urbanizado.</i>	<i>Vivienda. Unifamiliar.</i>
07	VIII	<i>Simplemente Urbanizado.</i>	<i>Vivienda Unifamiliar.</i>
08	XII	<i>Consolid. y Simp. Urbani.</i>	<i>Recint. Ferial Parq. Urbano.</i>
09	XIV y XV	<i>Consolidado por edific.</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>
10	XIII	<i>Consolidado por edific.</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>
11	XI	<i>Consolid. y Semiconso.</i>	<i>Ord. Abierta y Parq. Urbano.</i>
12	VII	<i>Semiconsoli- dado.</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>
13	V	<i>Consolidado por edific.</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>
14	III	<i>Semiconsoli- dado.</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>
15	II	<i>Consolidado</i>	<i>Zona Insti- tucional.</i>
17	IX y X	<i>Consolidado</i>	<i>Ordenación Abierta.</i>

*En los planos nº 2, 3, 4 y 5 de los de Información se recoge la situación urbanística de los terrenos objeto del P. E. R. I.*

*Localización, límites y superficie del área orde-  
nada:*

*El área de planeamiento señalada, situada en  
suelo urbano, se localiza en la zona norte de Granada,*

comprendida entre las carreteras de Jaen y Pulianas, con un ancho medio de unos 800 mts. y una longitud total aproximada a los 2 Kms.

Límita al Norte con vía perimetral y el arroyo "Barranquillo", por el Oeste con la carretera de Jaen, por el Este con la de Pulianas y otros suelos urbanos y por el Sur con la zona urbana aneja al río Beiro.

En el plano nº 1 de los de información, queda definido el área descrita que cuenta con una superficie bruta aproximada a 171,850. has., medida a ejes de calles y/o carreteras que la separan de otros sectores y a eje del arroyo que delimita el área por el Norte.

1.3. Legislación Urbanística aplicable. Determinaciones de la Ley y Reglamento sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana que le afectan.

A los efectos de redacción del P.E.R.I., serán de aplicación las siguientes Leyes, Reglamentos y Normas:

- Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido, aprobado por el Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril (B. O. E., números 144, de 16 de Junio y 145 de 17 de Junio de 1.976).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la ley del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2159/1.970, de 23 de Junio (B. O. E., nums. 221 de 15 de Septiembre y 222, de 16 de Septiembre de 1.978).
- Plan General Municipal de Ordenación de Granada 1.985 Normativa, según el contenido de la resolución de 24 de Enero de 1.985 del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Junta de Andalucía, Ordenanzas y Planos que le sean de aplicación.
- Con carácter general, toda Ley, Norma, etc. que sea de afección a las determinaciones que el P.E.R.I. contemple o que así se expresen a lo largo del desarrollo y Redacción de este Plan Especial.

A continuación expresamos la relación de Disposiciones que marcan la Ley y Reglamento (L. S. R. O. U.) sobre la formulación, Redacción y Tramitación de Planes Especiales.

- Formulación de Planes Especiales. Entidades. Art. 34.1 (L.S). - Redacción de Planes Especiales. Art. 17.1 y 2 (L.S.) y Art. 146 (R.P.) - Objeto y Finalidades Arts. 83.1 (a y b)

y 83.2 (R.P). - Elaboración. Grado de Definición.  
 Arts. 84.1, 2 y 3 y 85.1 y 2. (R.P.) -  
 Tramitación. Art. 43.1 (L.S).  
 - Modificaciones o Revisión de la Ordenación de  
 los Terrenos. Indemnizaciones. Arts. 87.1 y 2  
 (L.S.).

#### 1.4. Equipo Redactor. Oficina Técnica de Redacción.

Componen el equipo redactor del P. E. R. I. :

Arquitectos. (Especialidad Urbanismo.)	D. Fco. Ibáñez Sánchez. D. Luis Ibáñez Sánchez. D. José Ibáñez Berbel.
(Especialidad Edificación.)	D. Pablo Ibáñez Sánchez
Colaboradores. :	
(Infraestructura, Ingeniería.)	D. J. C. Hdez. del Pozo. (Ing. C. C. y P.)
(Aspectos Económicos, Valoración.)	D. L. Carlos Rodriguez de Castro. (Aparej.)
(Aspectos Jurídicos.)	Consultores Varios.
(Trabajo de Gabinete)	Dña. Marina Pfeifer López-Jurado. (Aqto. Técnico.)
(Trabajos de Campo)	D. Fernando Morales Dávila Ponce de L. (Aqto. Técnico.)
(Hidrogeología)	D. Ignacio Valverde Dr. Geólogo
(Aspectos Geotecnicos)	Geotecnica del Sur S. A.
(Delineación y Repre- santación.)	D. Enrique Antequera Jefe Delineación. D. Juan Soto Antequera. Delineante. D. M. Angel Spinola Ro- bles. Delineante. D. J. F. Casado Fdez. Est. Aparejadores. Dña. Yolanda Cuenca Zú- ñiga. Est. Delineación.

(Secretaría y Mecanografía.)

Dña. Emilia Perez de la Blanca.

Reprografía.

Reprográficas ROLESA y J. Ocaña.

(Domicilio Oficina de Redacción.)

Urb. Parque Genil.  
Edif. : Guadalquivir.  
2º B. 1. 18004 Granada  
Tlf. : 26 33 12.

#### 1. 5 BIBLIOGRAFIA.

Planeamiento.

C. E. U. M. T. "Manual de Formación Municipal"  
Nueva edición revisada y actualizada 1983  
Autores: Bran, Herce, Tanagó.  
Centre d'Estudis Urbanistics, municipals, Territorials  
Barcelona 1983

ESTUDIO COMPARADO DE ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO.  
1. TEORIA Y ANALISIS.

Mº. de Obras Públicas y Urbanismo, Subsecretaría de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.  
Madrid 1982

ESTUDIO COMPARADO DE ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO.  
2. NORMATIVA (FICHAS)

Mº. de Obras Públicas y Urbanismo, Subsecretaría de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.  
Madrid 1982

ESTUDIOS DE TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA.

Sección de estudios de la vivienda del C. O. A. C. B.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA.

Excmo. Ayto. Oficina Técnica para la redacción del P. G. O. U.

PLAN PARCIAL "PEDRO VERDE".

Arquitectos: A. Perez Lastra y Fco. y L. Ibáñez Sánchez.

ELEMENTOS DE ORDENACION URBANA.

Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña.

Autor: Juli Esteban i Noguera.

Técnica. (Información y esquemas, infraestructura).

MAPAS GEOTECNICOS PARA ORDENACION TERRITORIAL Y URBANA DE GRANADA.

Instituto Geológico y Minero.

INSTALACIONES URBANAS.

Autor: Pedro María Rubio Requena.

Edit. "Control Ambiental".

Madrid.

NORMAS TECNOLOGICAS DE LA EDIFICACION.

Editadas por el Ministerio de la Vivienda, actual  
M. O. P. U.

Normas I. S. A. -1973, I. F. A. -1975, I. E. B. -1979 y otras.

REGLAMENTO ELECTRONICO PARA BAJA TENSION E  
INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

Ministerio de Industria.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. PROYECTO LIQUIDACION,  
OBRAS URBANIZACION.

Guillermo Bravo Guillen, Igo. de C. C. y Puertos.

Teoría

LA PROYECTACION DE LA CIUDAD MODERNA.

Leonardo Benevolo/ Carlo Melograni/ Tommaso Giura  
Longo/.

Barcelona. G. G.

LA BUENA FORMA DE LA CIUDAD.

Kevin Lynch, Barcelona 1985, G. G.

EL URBANISMO UTOPIAS Y REALIDADES.

François Choay, Editorial Lumen, Barcelona 1970.

LA IMAGEN DE LA CIUDAD.

Kevin Lynch, Barcelona G. G.

¿DE QUE TIEMPO ES ESTE LUGAR? ("Para una nueva  
definición del ambiente").

Kevin Lynch.

LA ARQUITECTURA DE LA CIUDAD, PARA UNA ARQUITECTURA DE  
TENDENCIA.

Aldo Rossi, Barcelona G. G.

HISTORIA DE LA ARQUITECTURA MODERNA.

Leonardo Benevolo, Biblioteca de Arquitectura Moderna,  
Barcelona G. G.

INSTITUTO DE ADMINISTRACION LOCAL.  
Apuntes varios, Madrid.

INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANISTICOS.  
Apuntes varios, Granada.

ETSAS y ETSAM, etc....  
Apuntes varios.

## 2. PRECISIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE AFECTA AL P. E. R. I.

Como ya se ha especificado y dada la ubicación del área objeto de este Plan Especial, es el Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985, el planeamiento de rango superior que le afecta.

### 2.1. Introducción, Ambito de aplicación. Vigencia y objeto del P. G. O. U. /85.

Introducción, Ambito de aplicación:

Según orden de 25 de Mayo de 1983 de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, quedó derogado en el ámbito del termino municipal de Granada, el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada. Se derogaron tambien todos los Planes Especiales y Parciales aprobados definitivamente salvo los indicados en los apartados a y b del Capitulo 2 "Disposiciones Derogativas", entre los que se encontraba el del Plan Parcial de Almanjajar; "cuyo ámbito está clasificado en el presente Plan como suelo urbano consolidado y/o semiconsolidado, manteniendose en consecuencia el aprovechamiento asignado en el P. P. sin perjuicio de las actuaciones de Planeamiento Especial que el presente P. G. O. U. /85 establece sobre el".

El ámbito del P. G. O. U. /85 es todo el termino municipal de Granada, con el contenido y alcance atribuidos a los Planes Generales por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. El P. E. R. I. queda totalmente incluido en el ambito de aplicación del mismo.

Vigencia:

El P. G. O. U. que está en vigor desde su aprobación definitiva en 1985, tiene vigencia definitiva, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Objeto:

El P. G. O. U. tiene por objeto el señalado por la Ley del Suelo para dicho planeamiento en el termino municipal de Granada.

### 2.2. Viabilidad Legal de la redacción, Aprobación y aplicación del P. E. R. I.

El P. G. O. U. /85 establece en el conjunto de sus documentos (Normativa, Ordenanzas y planos), las determinaciones que garantizan la viabilidad legal del Plan Especial de Reforma Interior.

Así, en su Normativa, "Titulo Segundo; Normas de procedimiento", Art. 2.1.2a señala que... "El Plan se

desarrollará en Suelo Urbano por Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior u otros". En el Artículo 2.1.2.b dice: "Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior para aquellas áreas de actuación cuya reordenación sea precisa . . . ."

Según el Plano de Clasificación y Calificación, los terrenos quedan incluidos dentro del Suelo Urbano en el área o sector de Planeamiento pormenorizado "E-8", desarrollable mediante un P. E. R. I.

Dicha área, constituye un sector completo, por lo que en virtud del Art. 4.2.6.1. de las "Normas de Regimen del Suelo", es el ambito adecuado para el desarrollo mediante figuras de planeamiento de caracter integral, tales como los planes especiales.

En el Artículo 6.2.1.b "Actuaciones de planeamiento y ejecución de las Normas Especificas en Suelo Urbano, el acabado de las zonas todavía no consolidadas en el suelo urbano, se realizará, cuando se trate de acabar las insuficientemente pormenorizadas, mediante acciones de urbanización y edificación precedidas de las correspondientes actuaciones de planeamiento y gestión, como sería el presente caso. En el Artículo 6.2.1.d, "Actuaciones sistemáticas y no sistemáticas", y tras definir las en su apartado 2, establece que las actuaciones sistemáticas permitirán el desarrollo y ejecución de un Plan Especial de Reforma Interior del tipo definido en el Art. 83 b. del Reglamento de Planeamiento... extendido a la totalidad de un sector.."

Por todo lo anterior, se desprende la viabilidad legal de la redacción de este P. E. R. I. y tras su aprobación, la aplicación del mismo.

### 2.3. Determinaciones del P. G. O. U. /85 en relación al P. E. R. I. Normativa (Texto Principal).

Se reseñan a continuación de forma sintética las determinaciones extraídas del Texto Principal de la Normativa que, entre otras, afectan al P. E. R. I.

#### Titulo Segundo. Normas de Procedimiento:

Norma 2.1.2.b, "... Los Planes Especiales podrán modificar además de la asignación de usos pormenorizados, las previsiones y esquemas relativos a las comunicaciones, espacios verdes y equipamientos comunitarios, y... por sí mismos o mediante Estudio de Detalle, alcanzarán el grado de Ordenación en detalle".

Norma 3.1.2. "...Corresponde a los Planes Especiales de reforma interior, establecer el caracter de su ejecución y por tanto las condiciones y sistemas de actuación correspondientes".

En la norma 3.1.3. referente a los sistemas de actuación, recoge los contemplados por el P.G.O.U./85.

Los derechos y deberes de los propietarios se fijan en la norma 3.3., quedando establecido en la 3.4.2.a, que "... en el suelo urbano sin pormenorizar, objeto del P.E.R.I., la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico, tendrá lugar previa aprobación del correspondiente P.E.R.I...."

La división del suelo en ámbitos de actuación está especificado en la norma 4.2. siendo los sectores los que "... constituyen los ámbitos adecuados para el desarrollo del P.G.O.U. mediante figuras de planeamiento de caracter integral", y "son el marco de referencia para la limitación de densidades de vivienda y para establecer las dotaciones locales de espacios libres y equipamiento comunitario".

En la Norma 4.3. se establecen las condiciones y concepto de aprovechamiento del suelo, condiciones y usos del mismo, transformaciones y cambios de uso, así como los conceptos de edificabilidad y densidad. Corresponden al P.E.R.I. el nivel de Ordenación Pormenorizada, referida a las "unidades básicas", definidas en la Norma 4.2.3.

Las "Condiciones Generales de Diseño y Calidad" a las que tendrá que ceñirse el presente P.E.R.I. se establecen en la Norma 5.1., en lo referente a reservas de espacios libres y equipo comunitario, trazado del sistema viario, ordenación pormenorizada, etc...

Las "Normas específicas en suelo urbano". en cuanto a ámbito de aplicación, finalidad de la ordenación, instrumentación y niveles de determinación, se recogen en la 6.1. La Norma 6.2., "Normas de Actuación", fija los tipos, programas, sistema de actuación y los derechos y obligaciones de los propietarios, en la 6.3, las condiciones de aprovechamiento en suelo urbano (6.3.3.). En el Apartado 6.3.3.b., "Transformaciones y Cambios de Uso", se determina que; "... los usos globales y la distribución pormenorizada de usos en un sector, sólo podrán ser modificados por un Plan Especial de caracter Integral, que abarque al menos, la totalidad del Sector en cuestión...", como es el caso del presente P.E.R.I.

Por último, en la Norma 6.4. se establecen las Normas de Diseño y Calidad a tener en cuenta, tanto en cuanto a las Alineaciones, rasantes, alturas de la edificación, como reservas de suelo, estableciendo para estas últimas, las del suelo urbanizable, en lo que a dotaciones básica y complementaria se refiere (6.4.2.), para los Planes Especiales.

2.4. Determinaciones del P.G.O.U./85 en relación al P.E.R.I. Normativa específica de usos.

Al igual que en el apartado anterior, la normativa específica de usos establecida por el P.G.O.U./85, es de aplicación al P.E.R.I. quedando reseñado a continuación de forma general el contenido y aspectos más concretos que afectan a este Plan Especial.

En el capítulo Primero se definen y tipifican los usos, correspondiendo al P.E.R.I., como se dijo anteriormente, la asignación de usos pormenorizados según los tipos (residencial, industrial, terciario, institucional y de equipamiento comunitario), establecidos en la Norma 1.4.

En el capítulo Segundo se establecen las condiciones particulares de uso.

2.5. Determinaciones del P.G.O.U./85 en relación al P.E.R.I. Normativa, Cuadros

En el cuadro nº 2.1. de la "Normativa Cuadros", se reseña la tramitación según las distintas actuaciones, quedando especificada la que ha de seguir el presente P.E.R.I.

Así mismo establece la relación de usos genericos y su distribución en pormenorizados (cuadros 4.2.), la compatibilidad de usos (cuadro 4.4), edificabilidades (cuadros 6.2. y 6.3.), etc...

En el cuadro 7.3. "Reservas de Suelo", se fijan las que en virtud de la Normativa, corresponden al suelo urbanizable, (cuadro 7.3.a), siendo extensibles y de aplicación al P.E.R.I. con las salvedades expresadas en las notas correspondientes. (Cuadro y notas que se adjuntan).

222

N.C.

**RESERVAS correspondientes al uso genérico RESIDENCIAL****Cuadro n° 7.3.a.****ACTUACIONES SUPERIORES A 2.000 VIVIENDAS**

		m2 suelo /vivda.	m2 edificable /vivda.
DOTACION GENERAL	jardines, plazas	15	—
	centros docentes	4	2
	equipamiento social	2	2
	equipamiento comercial	1	1
	<b>Parcial</b>	<b>22,0 m2</b>	<b>5,0 m2</b>
DOTACION LOCAL BASICA	jardines	15	—
	áreas de juego	3	—
	centros docentes (EGB + Pres)	12	6
	parque deportivo	6	1,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	1	1
<b>Parcial</b>	<b>40,0 m2</b>	<b>11,5 m2</b>	
DOTACION LOCAL COMPLEMENTARIA	áreas de juego	3	—
	centros docentes (BUP)	4	2
	parque deportivo	2	0,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	3	3
<b>Parcial</b>	<b>15,0 m2</b>	<b>8,5 m2</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>77,0 m2</b>	<b>25,0 m2</b>

\* Porcentaje aproximado de edificabilidad en los equipamientos comunitarios en relación a la edificabilidad total ..... 20%

N.C.

221

**Cuadro n° 7.3.****RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE****NOTAS:**

Los equipamientos de un sector obtenidos como resultado de aplicar los cuadros 7.3 a cada zona de distinto uso global no tienen, necesariamente, que localizarse dentro de la zona. Podrán agruparse un mismo tipo de equipamientos para constituir una única dotación al servicio de todo el sector. El Plan Parcial habrá de justificar la conveniencia o necesidad de optar por una u otra alternativa.

Los índices de edificabilidad a asignar por el Plan Parcial a cada suelo de equipamiento serán tales que permitan posteriormente materializar la edificación prevista en la segunda columna del cuadro 7.3.

Los equipamientos social y comercial podrán incluirse como usos básicos compatibles con otros dentro de una misma parcela o unidad básica. Ello supone que, aunque la reserva de superficie edificada de cada uno sea la indicada en los cuadros, la de suelo (1ª columna) podrá ser compartida con usos no destinados a equipamientos.

Si se justifica que —por aplicación de las reservas de suelo del cuadro 7.3— las edificabilidades pormenorizadas que habría de asignar a los restantes usos superan en vez y media los valores normales en suelo urbano (función de las tipologías de edificación previstas), estas reservas podrán disminuirse hasta en un 20% (para usos globales residenciales) ó 30% (para otros usos globales). No obstante las reservas de suelo para equipamiento nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el Reglamento de Planeamiento y habrán de tener una edificabilidad total equivalente a la resultante del cuadro.

2.6. Determinaciones del P. G. O. U. /85. en relación al P. E. R. I. Ordenanzas.

En el Capítulo 1. de las Normas de Diseño y Calidad, "Condiciones Generales", se establecen los criterios, entre otros, a los que tendrán que ajustarse las actuaciones de planeamiento parcial o especial, incluidos aspectos que afectan a las ordenanzas. Por ello, siendo de aplicación en la totalidad del suelo del termino municipal las ordenanzas, se reseñan a continuación las excepciones y modo de aplicación o modificaciones a contemplar en el P. E. R. I.

Así, la Norma 5.1.1.b, dice: "En el trazado del sistema viario se hará referencia al anejo de Estandares para vías rodadas, contenido en las Ordenanzas". Dichos estandares quedan fijados en el Título 4. de las mismas, artículo 4.2.2. En la misma Norma se establece que: "Para la organización de las masas de edificación y la ordenación pormenorizada y en detalle si fuera el caso, de las unidades básicas residenciales e industriales, se referirán a las condiciones incluidas en las Ordenanzas del Plan "Ordenanzas Detalladas". (Título 3.).

En la Norma 5.1.1.c, "Ordenación en detalle", apartado 2. se fija que: "Los Estudios de Detalle... y los Planes Parciales y Especiales con determinaciones de detalle podrán adoptar una cualquiera de las ordenaciones específicas que difieran de ellas... en este último caso deberá justificarse la necesidad o conveniencia de prescindir de las ordenaciones detalladas." Por ello, el título 3. de las ordenanzas; "Condiciones Particulares de la Edificación. Ordenaciones detalladas", es de aplicación salvo que se adopte y justifique la creación de otras ordenaciones específicas.

Por último, según el título preliminar, siendo el objeto de las ordenanzas del P. G. O. U. /85 la regulación en suelo urbano de los aspectos constructivos, tecnicos, sanitarios, de seguridad y de regimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino, serán de aplicación los criterios generales contemplados en su Título 1. "Intervención en la edificación y uso del suelo" y en donde se fija todo lo referente a información urbanística, disposiciones generales sobre licencias, procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia y ejecución de las obras e instalaciones, así como los criterios del Título 2. "Condiciones generales de la edificación"... que recoge las definiciones y establece los criterios de aplicación.

### 3. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

#### 3.1. Características Físicas del Area. (Topología/Topografía).

El área ocupa una extensión aparentemente llana, en virtud de sus dimensiones (800 x 2.000 mts.), configurando la entrada a Granada desde Jaen-Madrid.

Su topografía se caracteriza por una suave pendiente ascendente de oeste a este con un desnivel máximo de 25 mts. en 800 mts. (3 %) y medio de unos 15 mts. (2 %), con las salvedades del sector 07, con taludes y desmontes de urbanización de desniveles próximos a los 5/6 mts. y del extremo noroeste del sector 09, junto al nudo viario en donde se alcanzan desniveles por taded entre 5 y 7 metros.

Por sus características físicas, representan el límite entre la vega propiamente dicha y las suaves ondulaciones de las primeras estribaciones de los montes próximos.

Ver plano de información nº 6, "Topografía. Estado Actual".

#### 3.2. Características Hidrogeológicas y Geotecnicas.

En base a los estudios geotecnicos realizados para la ordenación territorial y urbana de Granada, (Instituto Geológico Minero y Geotecnica del Sur), se describen a continuación, con caracter orientativo y general, las características hidrogeológicas y geotecnicas de los terrenos objeto de este P. E. R. I.

##### Hidrología:

Se trata de terrenos permeables, de pequeña velocidad de penetración con drenaje favorable por infiltración. Coeficiente de escorrentía  $C = 0,35 - 0,50$ .

No presentan riesgo potencial de inundación, siendo la profundidad media de la superficie piezometrica de 10 a 20 m., en su mayor parte.

##### Geomorfología:

Pendientes del 3 al 5%

##### Geología:

Siendo terrenos pertenecientes al Cuaternario, tienen las siguientes características litológicas; Terraza, Arenas y Arcillas y Gravas de espesor mayor a 15 mts.

Presentan baja susceptibilidad a la licuefacción durante una sacudida sísmica.

#### Geotecnia:

En general, son terrenos aptos para la edificación, admitiendo y mejorando sus características portantes con la ejecución de sotos, pudiéndose contar con firmes uniformes a partir de cierta profundidad. Estando afectados por microfallas de tipo sísmico, que disminuyen sus características portantes, habrá que adoptar las medidas oportunas en edificaciones de envergadura no convencional.

Siendo aptos para cimentaciones superficiales, con las salvedades que se indican, y para cimentaciones profundas, presentan baja tensión admisible y posibilidad de asentamientos diferenciales.

Se resumen a continuación otras características:

Facilidad para excavaciones..... Blanda media.  
Estabilidad de taludes..... Estables.  
Empujes de las contenciones..... Medios.  
Aptitud para prestamos..... No aptos.  
Aptitud para explanadas de carreteras..... No aptos.  
Aptitud para obras subterráneas..... Difícil.

#### Conclusiones:

Por todo lo anterior se recomienda:

- Previo a cualquier actuación (urbanización, edificación) la realización de informes geotécnicos, pues salvo que estos indiquen lo contrario, no proceden cimentaciones por zapatas aisladas, admitiéndose otros tipos tales como vigas corridas, losas, pilotes, etc...

- Eliminar el terreno vegetal, capa de espesor variable para preparar la cimentación.

Vista la característica general de la tectónica en este lugar y los posibles efectos de actividad sísmica, las construcciones deberán ceñirse rigurosamente a las prescripciones de la Norma Sismorresistente. Según la escala macrosísmica internacional M. S. K., esta actividad es alta en todo el territorio, con grado G superior a VIII.

- En caso de edificios que sometan al terreno a solicitudes especiales se hace hincapie en la conveniencia de efectuar las correspondientes pruebas puntuales.

En plano de información número 7 quedan grafiadas las características hidrogeológicas de la zona.

### 3.3. Características ambientales y paisajísticas. Vegetación existente.

El área objeto de la ordenación representa el límite que separa la ciudad del campo en su linde Norte y la transición entre los núcleos residenciales de la Cartuja y la Carretera de Jaen.

Las características ambientales vienen marcadas por su particular ubicación y grado de desarrollo, disperso. A causa de los desmontes y movimientos de tierra realizados, aparece como simple soporte de futuras edificaciones, a modo de gran vacío entre el campo y la ciudad, salpicado por las puntuales construcciones y realizado viario interno obsoleto por la no vigencia de la red arterial prevista en el Plan General de 1.973.

#### Clima:

Con un clima propio de la Comarca, mediterráneo con influencias del Atlántico, su característica básica es la diferencia entre las temperaturas extremas, con unas precipitaciones medias anuales aproximadas a 475 l/m<sup>2</sup>.

Las medias de lluvia al mes van de 1,8 días/mes en verano, 7 días/mes en otoño y primavera, a 10 días/mes en invierno.

#### Paisaje:

Por las características ambientales antes expuestas, el área aparece desértica sin más vegetación que la del "sendero" de pinos, resto de un antiguo camino ó acceso a caserío, que quedan en el sector 06 al margen de las pequeñas intervenciones de jardinería iniciadas en algunas zonas, tales como la mediana/bulevar, con dos hileras de árboles aislados (plátanos de indias). El resto no ocupado por la edificación corresponde a erial. Ver plano de información número 9 "Usos de los terrenos y edificaciones. Vegetación existente. Estado actual".

Por sus características físicas, el lugar se caracteriza actualmente, por la amplitud de vistas y

la profundidad del campo visual, destacando la vista Norte-Sur que desde el eje se tiene sobre las colinas de Granada y Sierra Nevada.

#### 4. CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA POBLACION.

##### 4.1. Consideraciones previas.

Para la valoración de las características socio-económicas de la población existente en el sector objeto de este PERI se han utilizado fundamentalmente la información procedente del Censo de Población y la propia del P. G. O. U. /85 en cuanto a los datos relativos al distrito de la Cartuja, en el que se encuentra inmerso el citado sector.

Con el fin de poder utilizar los datos comparativamente entre sí y con los globales de la ciudad, no se han incluido los correspondientes a las edificaciones recientes, así como no se distingue entre los distintos sectores del área de planeamiento, que efectivamente ofrecen importantes diferencias entre sí. En realidad podrían haberse referido a dos grandes zonas, una la constituida por la población existente en los sectores 09, 10, 11 y 17 del P. G. O. U. (correspondientes a los XIV y XV, XIII, XI, XII y X de los del P. Parcial), y otra que incluiría la población establecida en los sectores 5, 13 y 14 (IV, V y III respectivamente, según el P. Parcial/75).

Los datos son, por tanto, válidos solo a nivel orientativo y como valor medio, entendiéndose que las diferencias fundamentales, respecto a las cifras que en el apartado siguiente se reseñan, se establecerían considerando: Menor nivel de instrucción para la primera zona, antes indicada, que abarca los sectores 9, 10, 11 y 17. Mayor nivel de paro en la misma zona y mayor porcentaje sobre la población activa ocupando los trabajos de menor nivel de cualificación y remuneración. Así mismo, el número de viviendas principales se aproxima más al 100%. La otra zona quedaría, en consecuencia, caracterizada por valores de mayor nivel de instrucción, menor nivel de paro y mayor cualificación profesional, etc...

La población (número de habitantes) se ha obtenido aplicando un coeficiente de 4,1 persona/vivienda por el número total de viviendas ocupadas, no siendo especialmente relevante el aumento producido en estos últimos años.

Por último, las densidades de población se han obtenido para una superficie aproximada a 167 hectareas, que era la considerada por el P. Parcial/75 por lo que la real referida al ámbito de este PERI es algo

menor dado, que la superficie real ordenada supera las 167 hectareas (ver apartado 1.2 de esta memoria informativa).

#### 4.2. Características Socio-Económicas de las población.

Se reseñan a continuación los datos referentes a población estimada y características, nivel de instrucción, situación laboral, condiciones socio-económicas y evolución de la población.

- Población estimada. Características: (\*) (1).

Población estimada 4,1x3116x74%.....	9.454,00	Hbtes.
Densidad relativa 9.454/167 Has.....	56,60	Hbtes/Has.
Densidad Real Aprox. ....	100,50	"
Sexo %: Varones .....	49,70	%
Mujeres .....	50,30	%
Tamaño familiar .....	4,10	pers/fam.
Edad % 0-14 años .....	35,00	%
15-64 " .....	60,00	%
65 y más años .....	5,00	%
Indice de dependencia .....	67,00	%

- Nivel de instrucción % (\*) (2).

No sabe leer o escribir .....	28	%
Formación menor a primaria .....	33	%
Primaria incompleta .....	21	%
Bachiller Elemental ó E. G. B. ....	8	%
Formación Profesional .....	2	%
Bachiller Sup., B. U. P. ó C. O. U. ....	4	%
Grado Medio .....	2	%
Título Superior .....	2	%

- Situación Laboral (\*) % (2).

	V	M
Servicio Militar .....	2,2	-
Trabaja .....	29,6	13,6
Busca primer empleo .....	5,8	3,5
Parado .....	13,8	2,5
Jubilado .....	7,6	6,9
Rentista .....	0,1	0,1
Estudiante .....	27,3	24,9
Ama de casa .....	-	35,7
Otras .....	13,6	12,8

- Condiciones socio-económicas (\*) % (2).

	V	M
Patrón ó empresario .....	0,4	-
Profesional .....	3,3	0,8
Cooperativista .....	0,5	0,1

Trabajador Fijo .....	23,0	9,8
Trabajador Eventual .....	15,5	5,6
Trabajador sin remuneración .....	0,5	0,6
No activos .....	56,8	83,1

- Evolución de la Población (\*) (2).

Base 1.970 .....	100 %
Año 1.975 .....	aprox. 200 %
Año 1.980 .....	aprox. 300 %

\* Notas:

- (1). Los datos utilizados están referidos a la situación anterior a 1.985.
- (2). Estos datos, como se indicó en el apartado anterior, deben interpretarse teniendo en cuenta que están referidos a una zona que incluye la del área objeto del P. E. R. I. y que dentro de esta se dan dos grandes zonas de características distintas.

4.3. Condiciones (regimen) de uso y tipo de las viviendas.

Se reseñan a continuación, el destino y tipo de viviendas que, como en el caso anterior, se refieren a las existentes hasta 1.985 y con las salvedades expresadas en el apartado 4.1.

Nº de Viviendas principales % .....	aprox. : 70%
Nº de Viviendas secundarias % .....	aprox. : 4%
Nº de Viviendas vacías % .....	aprox. : 26%
Destino distinto al residencial (oficinas, etc,..) .....	(%) irrelevante
% Viviendas de Promoción Oficial ó de Promoción Pública .....	92%

4.4. Características socio-económicas: Conclusiones.

De la información antes descrita y comparándola con los valores medios correspondientes al resto de la población granadina, se desprenden los siguientes e importantes datos:

Baja densidad de población (56,6 hbtes/ha) respecto a la de 197 hbtes/ha, de densidad media. Con el nº de viviendas previsto se alcanzará una densidad aproximada a 167,6 hbtes/ha, todavía inferior a la media.

Relativamente alto grado de componentes familiares (4,1/familia), y población algo más joven que

la media del resto de la ciudad.

Alto grado de dependencia (67 % frente a la media 62,8 %). es decir un alto grado de inactivos.

Muy elevado índice de analfabetismo o de personas con bajo nivel de formación, en comparación con el resto o media urbana.

Muy bajo nivel de empleo, y el existente ocupando los niveles de cualificación más bajos del conjunto urbano.

En consecuencia, unas características globales correspondientes con un nivel socio-económico más bajo que la media de Granada.

Todo ello conlleva o va acompañado de una zona con escasa actividad económica e infradotación de equipamientos. Siendo los mecanismos productivos los que al fin y al cabo rigen la dinámica de la población, cualquier intento de mejora real de las características socio-económicas de la población existente, pasa por la adopción de medidas que, normalmente, exceden a las posibilidades de corrección por el planeamiento.

## 5. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

### 5.1. Usos actuales de los terrenos y edificaciones.

Para el correcto seguimiento de este apartado, la descripción que sigue se hace de forma acorde a la nomenclatura de sectores del P.P. (los sectores correspondientes del P.G. figurarán entre parentesis), tal y como aparece en el plano de la estructura de la propiedad.

SECTOR I (03 y 04), sin uso en la actualidad.

SECTOR II (15), compuesto por dos parcelas, una de ellas ocupada por la Guardia Civil y otra por la Compañía Telefónica.

SECTOR III (14), con dos bloques aislados de uso residencial y un edificio destinado a Mercado. El resto del suelo libre de uso.

SECTOR IV (05), con cuatro edificios aislados de carácter residencial y bajos comerciales, promovidos por Osuna y Almanjayar S.A..

SECTOR V (13), con una edificación fuera del ámbito del P. Parcial, pero dentro del sector de planeamiento del P.E.R.I., destinada a Seminario Claretiano, y bloque de viviendas de promoción de la Caja de Ahorros. Resto del Sector sin uso.

SECTOR VI (06), sin ningún uso en la actualidad. En mediana de la zona central del sector, tratamiento de pavimentación y jardinería en mal estado.

SECTOR VII (12), con una edificación fuera del ámbito del P.P. pero dentro del sector correspondiente de planeamiento del P.E.R.I., el Colegio Especial Purísima Concepción, un grupo de 16 uds. de E.G.B. y tres bloques aislados de Promoción Pública que forman un conjunto de 334 viviendas. Libre de uso actualmente el resto.

SECTOR VIII (07), sin ningún uso implantado en la actualidad.

SECTOR IX (17), ocupado, salvo la parte correspondiente a Parque Urbano, en su totalidad por el conjunto de 1.014 viviendas de Promoción Pública. El mercado proyectado en su centro, se destina en parte a Centro Municipal de Servicios Sociales.

SECTOR X (17), Parque Urbano y complemento del conjunto de 1.014 viviendas.

SECTOR XI (11), además de las áreas destinadas a Parque Urbano, grupo de bloques de 117 viviendas de Promoción Pública y parte del conjunto de 1.014 viviendas. Parcelas libres de uso.

SECTOR XII (08), destinado completamente a Recinto Ferial.

SECTOR XIII (10), ocupado por un centro deportivo, un centro docente, y parte conjuntos de bloques aislados de Promociones Públicas de 522 y 1.014

viviendas.

SECTOR XIV (09), ocupado en su mitad Este por parte de la promoción de 522 viviendas antes citadas y por un grupo de 16 uds. de E. G. B. Bloque aislado de 36 viviendas de Promoción Pública. Parcela destinada a otro conjunto de 158 viviendas de Promoción Pública, y, el resto del sector, sin uso en la actualidad.

SECTOR XV (09), sin ningún uso establecido en la actualidad.

## 5.2. Red viaria y Pavimentación. Estado actual.

La Red Viaria existente así como las Redes de Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Energía Eléctrica y Alumbrado Vial Urbano, obedecen al Proyecto de Urbanización de la "Ampliación de la Cartuja" (M. O. P. U.), redactado por D. Guillermo Bravo Guillen.

Pasamos a continuación a describir la Red Viaria existente y que viene definida gráficamente en plano/s

### ESQUEMA GENERAL DE LA RED

El diseño obedece a un esquema en forma de "Espina". De una gran Avenida Principal (Bulevar) con orientación NW-SE surgen Vías principales de Tráfico que desembocan en las Vías Perimetrales que cierran el conjunto. Este esquema da como resultado -entre vías- de una serie de "Macro-Manzanas" que flanquean la Avenida Principal (Bulevar). En cada una de ellas y entorno a las playas de aparcamiento ejecutadas se preveía ubicar las edificaciones proyectadas.

### AVENIDA PRINCIPAL BULEVAR

Vía esta que a modo de Eje NW-SE funciona a modo de Espina dorsal de la organización viaria soportará el mayor flujo circulatorio.

#### Características:

Ancho total.....	90 mts.
Mediana (Bulevar).....	29 mts.
Calzadas (una ida, otra vuelta) 2 carriles.	6 mts.
Bandas de Aparcamiento en línea a ambos de Mediana y en límites de calzada-acera.....	2 mts.
Aceras y Sendas Peatonales ajardinadas.....	19 mts.

NOTA: Otras dos Vías de iguales o similares características flanquean el conjunto con un trazado perpendicular a la descrita.

**VIA PRINCIPAL DE TRAFICO**

Su trazado en perpendicular a la gran avenida principal y van conformando las "Macro-Manzanas" antes descritas.

**Características:**

Ancho total.....	30 mts.
Calzada doble dirección y sentido.....	14 mts.
Bandas de Aparcamiento en Bateria.....	5 mts.
Aceras.....	3 mts.

**VIAS PERIMETRALES DE ACCESO**

Una de ellas es el Tramo de Autovía perteneciente a la Carretera N-323 Granada-Jaen y la otra es la denominada "Carretera de Vilches".

**PLAYAS DE APARCAMIENTO**

De forma rectangular y con acceso de entrada-salida desde las Vías Principales poseen unas dimensiones (normalmente) de 45 x 75 mts.. La capacidad media de vehículos es de 130. Las playas existentes, así como los aparcamientos en cordón o en batería, quedan recogidos en el plano

**CARACTERISTICAS DE LOS MATERIALES**

Remitimos esta información al apartado 3.3 de la Memoria Descriptiva, donde se fijarán estos, así como otros condicionantes a seguir para la ejecución de los nuevos viales propuestos en este Plan Especial.

**5.3. Red de Abastecimiento de Agua. Estado actual.**

La Red de Abastecimiento de Agua obedece a un Esquema en "Red Mallada", coincidiendo dicha trama de distribución con la marcada por el viario.

El Abastecimiento se realiza mediante una Arteria que une esta Red Mallada con los depósitos municipales ubicados junto al Observatorio Astronómico de "La Cartuja".

Los condicionantes que marcaron la actual infraestructura de Abastecimiento son los que marcaba el Plan Parcial de Almanjayar.

**Condicionantes de Demandas:**

Nº Viviendas previstas: 6.802.

Categoría Socioeconómica: B. A. /M. B. / (bajo-alto y medio-bajo): Consumo 175-225 l/hab-día.

Equipamientos según sectores:

Social.....

Comercial.....

Escolar.....

Deportivo.....

Zona Verde.....

Margen de presiones:

Valores límites. Presión estática máxima... 6 Kg f/cm<sup>2</sup>

Longitudes de Tramos.....

Hipótesis de Riego.....

Hipótesis de Incendios.....

Conducciones:

- Arteria Principal:

Tramo acometida - Red Mallada.

∅ 600 mm. Fundición de Hierro.

- Red Mallada:

Diámetros que oscilan 500 mm. Fundición de Hierro.

300 mm.

200 mm.

150 mm.

100 mm.

Ver planos

- Tramos Playas Aparcamiento. Derivaciones a viviendas

∅ 60 mm. Fundición de Hierro.

- Bocas de riego:

Cada 60 mts.

- Acometida:

En caseta de Derivación junto a los Depósitos Municipales con "Acometida directa" a la tubería de enlace de los Depósitos Municipales (∅ 800) (Plano 19.4 Liquidación. Ampliación de Almanjayar).

#### 5.4. Red de Alcantarillado. Estado Actual.

El esquema de Red planteado viene condicionado por el "EMISARIO" (ovoide 80/120 a 120/180) que discurre por la carretera de Granada-Jaén con dirección a Maracena. A este componente fundamental de la Red acometen los COLECTORES de la trama vial de Almanjayar normalmente ovoides (70/105). A su vez a estos COLECTORES acometen RAMALES ∅ 50 cms. que completan el trama de la Red.

El sistema adoptado es el UNITARIO (aguas pluviales y residuales).

Las conducciones no se llevarán al centro de las calzadas sino que van en ambas aceras.

Antes de describir los condicionantes Socioeconómicos, Geopolíticos e Hidráulicos, acabaremos de describir más detalladamente los elementos fundamentales de la Red.

**EMISARIO:**

Sección Ovoide (70/105 a 120/180) de hormigón moldeado.

**COLECTOR:**

Ovoide (70/105) de hormigón moldeado.

**RAMAL:**

Sección Circular ( $\phi$  50) de hormigón moldeado.

**Otros elementos:**

POZO Registro Circular, Pozo de Registro Circular de Resalto, Pozo de Registro Rectangular (y de Resalto). Cámara Automática de descarga (inicios de Ramal). Imbornales (30-40 mts.).

**CONDICIONANTES DE LA RED:**

1. Topografía del Terreno y trazado del EMISARIO.
2. Características Hidrogeológicas y Geotécnicas (ver apartado 3.2 Memoria).
3. Condicionantes Socioeconómicos: (Baja-Alta y Media-Baja).

**5.5. Red de Energía Electrica y Alumbrado Vial Urbano. Estado actual.**

**RED DE ALTA TENSION**

La Red consistente en una estructura formada por circuitos (LAT) que con una disposición aproximadamente Radial se unen entre sí por circuitos secundarios (RED EN REJA). Esta información se complementa en los planos del presente Plan que corresponden a los 11-5-1 y siguientes de la Liquidación de la Ampliación de Almanjayar.

**RED DE BAJA TENSION**

En relación a esta Red podemos decir que sigue un esquema Radial o Ramificado, con bifurcaciones de circuitos en forma arborescente para acometer a los distintos usuarios.

El trazado de las líneas L.B.T. diferentes así como la ubicación relativa de los Centros de Transformación tanto aéreos como en caseta aparecen grafiados en los planos anteriormente citados. Tanto en este apartado como en el anterior marcaremos las pautas a seguir en la Memoria Descriptiva.

RELACION DE CENTROS DE TRANSFORMACION Y SECCIONAMIENTO PREVISTOS EN LA LIQUIDACION DE LA AMPLIACION DE ALMANJAYAR. CARACTERISTICAS TECNICAS.

- Centro de Transformación Subterráneo de 2x630 Kva. (1)
- Centro de Transformación subterráneo de 1x630 Kva. (1)
- Centro de Reparto con Centro de Transformación Incorporado de 2x630 Kva. en superficie. (1)
- Centro de Transformación Subterráneo con un transformador de 630 Kva. (16)  
(6, 7, 4, 2, 3, 13, 11, 21, 25, 15, 23, 35, 32, 28, 36, 41).
- Centro de Transformación Subterráneo con dos transformadores de 630 Kva. (22)
- Centro de Seccionamiento y Transformación en Superficie con un transformador de 630 Kva. (1)
- Centro de Seccionamiento en Superficie. (1)

ALUMBRADO VIAL URBANO

Obviamente el esquema de Red de Alumbrado sigue formalmente al trazado vial. Los conductores van alojados en zanja (bajo aceras) que contiene al tubo de Policloruro de Vinilo que protege a dos conductores. En cuanto a los tipos de disposición de luminarias podemos decir que hay diversos casos en función de los diferentes trazados. Así mismo ocurre con la separación de luminarias y altura de báculos. Las lámparas instaladas son de vapor de Sodio.

Dejamos para el apartado correspondiente de la Memoria Descriptiva el establecimiento de parámetros de calidad de instalación a seguir en el nuevo trazado de calles a ejecutar.

5.6. Red de Telefonía. Estado Actual.

La infraestructura existente consiste en una Red Ramificada, dimensionada en base a las previsiones del Plan Parcial de Almanjayar.

### DESCRIPCION DE LA RED

La Red de Infraestructura Telefónica consta de:

- CANALIZACION PRINCIPAL. (12c, 6c y 4c) que discurre (subterránea) paralelamente a la carretera Granada-Jaen. Esta canalización enlaza con el C. T. del Triunfo. Jalonada por Cámaras de Registro (100, 180, 120 mts.) numeradas entre (111 y 299), parten de las uniones otras canalizaciones principales que siguen el trazado viario perpendicular a la via antes citada. Estas otras canalizaciones principales se encuentran jalonadas por sendas Cámaras de Registro de la serie "R" (BR, LR, JR y TR) (para un número de conductos en C. P. inferior o igual a 8).

- CANALIZACIONES PARA REDES DE DISTRIBUCION (DERIVACIONES). Son derivaciones que distribuyen la Red hasta su acometida a la parcela o edificio según casos.

Estas derivaciones parten de la C. Principal y siguen, normalmente, el trazado de las playas de Aparcamiento, siguiendo la filosofía de Ordenación del Plan Parcial Almanjayar.

Alojarán un máximo de dos conductos y se encuentran jalonadas por arquetas tipo "D". De ellas partirán a su vez los conductos que a través de las arquetas tipo "M" acometen directamente a viviendas.

Para una mejor comprensión de la Red de Telefonía, remitirse al Plano de información: "Red de Telefonía. Estado actual" que recoge todo lo descrito anteriormente.

## 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. RELACION DE PROPIETARIOS.

### 6.1. Estructura y características de la propiedad del suelo.

Por el proceso expuesto en el apartado 1.1 de esta Memoria Informativa, la estructura de la propiedad se ha ido conformando en base al parcelario del Plan Parcial.

Dicha estructura se refleja gráficamente en el plano correspondiente del P. E. R. I., y las condiciones de estado -construido o no- y de aprovechamiento en base a la organización existente previas al presente Plan Especial son las que a continuación se exponen, en los siguientes cuadros:

CUADRO N° 1.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES.				
Promoción	Sup. neta Parcelas	Sectores P.P. P.G.		Destino Sup.máx.construída.
<u>P.Pública</u>	1.014	53.402	IX,X / 10,11, XI,XIII/ 17	Viv: 101.400 Com: 14.400
	522	30.632	XIII, / 09,10 XIV	Viv: 60.400 Com: 5.200
	178	8.400	XI / 11	Viv: 21.600
	334	10.484	VII / 12	Viv: 33.400 Com: 1.400
	36	2.108	XIV / 09	Viv: 3.600 Com: 1.200
<u>P.Privada</u>				
a)Caja de Ahorros	3.250	V / 13		Viv: 14.600 Com: 1.000
	9.080	III / 14		Viv: 28.800 Com: 4.320
b)OSUNA	10.852	IV / 05		Viv: 37.000 Com: 7.400
c)Almanjáyar S.A.	1.680	IV / 05		Viv: 10.800 Com: 1.200
d)Ayto.Granada	11.100	XIII / 10		Centro Deportivo: 700
	5.040	XIII / 10		Docente: 2.500
	10.800	XIV / 09		Docente: 3.600
	3.240	IX / 17		Sanitarios: 1.620
	10.500	VII / 12		Docente: 3.500
e)Guardia Civil.	31.800	II / 15		Dot.ciudad: 21.200
f)Cía.Telefónica.	12.420	II / 15		Dot.ciudad: 8.280
g)Colegio E. P.Concepción		VII / 12		Docente
h)Seminario Claretiano		V / 13		Social

CUADRO N° 2.- PARCELAS NO CONSTRUIDAS, APROVECHAMIENTO SEGUN P.P.

Propietarios	Sup. neta parcelas	Sectores		Destino Sup.máx.construída.
		P.P.	P.G.	
1. Consejería de Política T.	45.900	I	/ 03,04	Dot.ciudad: 30.600
	16.560	III	/ 14	C.Deportivo: 1.000
	16.076			C.Admo: 32.000 Comercial: 16.000 Comercio: 3.840
	34.790	VI	/ 06	Viviendas: 78.400 Comercio + C.Admvo: 42.720
	28.508	VIII	/ 07	Viviendas: 78.100 Comercio + Oficinas: 24.140
	18.280	XII	/ 08	Viviendas: 63.600
	23.748*	XIV	/ 09	Viviendas: 62.600 Comercio: 4.600
	183.862			Viviendas: 282.700 Comercio+Admvo.+Of.: 123.300 Dot.Ciudad+C.Deportivo: 31.600

Resumen:

\* En sector XIV contabilizada parcela n°9 (Plano estructura de propiedad), sobre la que existe Proyecto, de próxima ejecución de 158 viviendas.

CUADRO N° 2.- (CONTINUACION).			
Propietarios	Sup. neta Parcelas	Sectores P.P. P.G.	Destino Sup.máx.construída.
2. Ayto Granada	7.300	IV / 05	Parque
	13.704	VI / 06	Escolar: 3.680 ----: 1.332
	10.500	VII / 12	Escolar: 3.500
	2.904	VIII / 07	Guardería: 1.452
		IX / 17 X	Parque Urbano
		XI / 11	Parque Urbano
		XII / 08	Recinto Ferial
		XIII / 10	Parque
	parque + 18.800	XIV / 09	Guardería: 4.600 Escolar: 3.200
	18.600	XV	Servicios: 3.000
3. Caja de Ahorros.	25.107	III / 14	Viviendas: 19.200 Comercio: 4.320 Escolar: 6.508
	25.820	V / 13	Viviendas: 21.400 Comercio: 1.000 Escolar: 5.240 ----: 7.200
	8.604	VII / 12	Viviendas: 37.000 Comercio: 1.400
4. Arzobispado	4.104	III / 14	C.Parroq: 2.000
	3.456	XI / 11	C.Parroq: 1.700
	4.600	XIV / 09	C.Parroq: 2.300
5. Almanjáyar S.A.	3.340	XII / 08	Viviendas: 10.500
6. Ministerio de Obras Públicas	10.580	VIII / 07	Parque

## 6.2. Relación de Propietarios.

Al margen de los conjuntos residenciales, y sus correspondientes comunidades y propietarios particulares, y de las edificaciones de otros usos, también reseñadas en los cuadros anteriores, la relación de los propietarios de parcelas susceptibles de aprovechamiento, según se reseña en el segundo de los cuadros anteriores, es la que sigue:

Consejería de Política Territorial.  
Ayuntamiento de Granada.  
Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada.  
Arzobispado.  
Almanjayar S. A.  
Ministerio de Obras Públicas.

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1. - OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y  
CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.  
CONTENIDO.**

**1.1. Objeto y justificación de la procedencia y  
conveniencia de la redacción del Plan Especial de  
Reforma Interior.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada incluye los terrenos objeto del presente Avance del Plan Especial en el área de planeamiento E-8, respetando el aprovechamiento del conjunto, fijado por el Plan Parcial.

Los terrenos correspondientes al Polígono de Almanjayar están por tanto, afectados por la Revisión y Adaptación del P. G. O. U. /85 de Granada, que los califica como Suelo Urbano, sujeto a remodelación mediante un Plan Especial de Reforma Interior, en el sentido especificado en la Ley del Suelo (art. 17.1), con el fin, entre otros, de habilitar suelo para el Sistema General de Espacios Libres, reordenar las tipologías edificatorias y asignar usos pormenorizados.

Por todo ello procede y es viable la redacción del Plan Especial, cuya conveniencia y oportunidad se basa en:

1) La inadecuación de la tipología casi única prevista por el P.P. para todo el conjunto, que no recoge la pretensión del P.G.O.U./85 y E.P.S.A., de incluir viviendas unifamiliares en su zona central permitiendo el desarrollo del Polígono de forma más acorde a la actual demanda, e incorporar otras tales como las ordenaciones en Manzanas con patio de manzana abierta o no.

2) La utilización, de criterios de zonificación por el Plan Parcial difícilmente adaptables a nuestros modelos tradicionales de ciudad, con apariencia de deshumanización por la concepción grandilocuente del conjunto, que parece oportuno modificar.

3) Grado de ejecución actual, que no permite una valoración exacta de la adecuación de sus determinaciones, en sus aspectos físicos, al territorio y cuyo desarrollo disperso no acompañado del nivel suficiente de acabado de la urbanización, hipotecan su desarrollo.

4) La pérdida de importancia, a nivel de comunicaciones comarcales, del eje vertebral del Polígono, tanto física como urbanística, lo que aconseja su reconversión como bulevar, dotándolo de los elementos necesarios para que se constituya en uno de los ejes de conexión y relación del Polígono y quede claramente conformado tal como apunta el propio dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, de 24 de Noviembre de 1986.

5) Densidad real y prevista muy baja respecto al nivel de dotaciones e infraestructura existente, por lo que el nivel de inversión no se ha visto correspondido con las expectativas que lo propiciaron, entre otras razones.

6) La degradación social de inseguridad, etc..., de algunos sectores propios y otros colindantes que deben ser corregidas desde el ámbito del planeamiento mejorando y dotando su entorno con los equipamientos y grado de urbanización necesario, como complemento de otras medidas de índole político-social que no son competencia del mismo.

Y por último, desde el estricto punto de vista urbanístico en cuanto a imagen urbana. :

7) Conveniencia de introducir operaciones de sutura del tejido urbano conformando y controlando los espacios resultantes.

8) Conveniencia y necesidad de cuidar los bordes Norte y Oeste como elementos de transición.

9) Conveniencia de reducir la escala de las plazas y grandes playas de aparcamientos interiores.

10) Previsión del enriquecimiento por los futuros proyectos de urbanización, del mobiliario urbano, jardinería, arbolado, pavimentación, alumbrado y en general de todos los componentes que colaboran a la mejor imagen urbana y humanización de la importante área de la ciudad que el Polígono abarca.

#### 1.2. Contenido del P. E. R. I. . Documentos que lo componen.

El contenido del presente Plan Especial de Reforma Interior es el fijado por el P. G. O. U. /85, según el cual constituye un área de actuación cuya reordenación se precisa, debiendo asignar usos pormenorizados, previsiones y esquemas relativos a las comunicaciones, espacios verdes y equipamientos comunitarios y alcanzar, por sí mismo o por Estudio de

Detalle, el grado de "Ordenación en Detalle".

En virtud de la Sección Cuarta del Reglamento de Planeamiento y de las determinaciones propias del Plan General se elabora con la precisión correspondiente a un Plan Parcial.

Por todo lo anterior, los documentos que se estiman necesarios para desarrollar el P.E.R.I. son:

I. MEMORIA INFORMATIVA, que abarca los siguientes aspectos:

1) Introducción: (Antecedentes. Referencia al encargo. Calificación de los terrenos, localización, límites y superficie del área ordenada. Legislación urbanística aplicable. Determinaciones de la Ley del Suelo que le afectan. Equipo redactor y colaboradores. Bibliografía.).

2) Precisiones y determinaciones del planeamiento de rango superior que afectan al P.E.R.I.: (Ambito de aplicación, vigencia y objeto del P.G.O.U./85. Viabilidad legal de la redacción, aprobación y aplicación del P.E.R.I.. Determinaciones del P.G.O.U. en relación al P.E.R.I.. Normativa, texto principal, normativa específica de usos, normativa cuadros y ordenanzas.).

3) Características naturales del territorio: (Características físicas. Hidrológicas y geotécnicas. Ambientales y paisajísticas).

4) Características socio-económicas de la población.

5) Usos, edificaciones e infraestructura existente: (Usos actuales de los terrenos y edificaciones. Estado actual de: red viaria, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía).

6) Estructura de la propiedad del Suelo: (Relación de propietarios).

II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, con el siguiente contenido:

1) Objeto y Justificación de la necesidad y conveniencia del Plan Especial.

2) Objetivos y criterios de la ordenación: (Objetivos y criterios de planeamiento, diseño urbano y socio-económicos).

- 3) Descripción de la solución adoptada: (Descripción de las características de la zonificación y usos de los terrenos y edificaciones previstas. Tipologías propuestas. Redes viarias, de abastecimiento de agua, de electricidad, alumbrado público, alcantarillado y telefonía).
- 4) Viabilidad de la solución adoptada, técnica, económica y legal.
- 5) Examen de las alternativas. Justificación de la solución adoptada.
- 6) Determinaciones relativas al modo de ejecución, sistemas de actuación, compromisos, garantías y medios económicos.
- 7) Anexo a la Memoria: (Síntesis de la solución adoptada. Cuadros de características, superficies, módulos, usos cuantificados y edificabilidad. Cuadro resumen comparativo de las prescripciones del P. G. O. U., Ley del Suelo y el P. E. R. I.).

III. ORDENANZAS REGULADORAS, que se desarrollan en los siguientes títulos:

- 1) Título primero: Generalidades. Intervención en la edificación y uso del suelo: (Justificación, finalidad, ámbito y régimen de aplicación. Información urbanística. Disposiciones generales sobre licencias y procedimiento. Ejecución de las obras e instalaciones).
- 2) Título segundo: Condiciones generales de la edificación: (Definiciones y criterios de aplicación).
- 3) Título tercero: Condiciones particulares de la edificación: (Ordenaciones detalladas).
- 4) Título cuarto: Condiciones particulares de las obras de urbanización.

IV. PLAN DE ETAPAS, que contiene:

- 1) Objeto y descripción general de las etapas.
- 2) Descripción de cada etapa: (Ámbito de actuación, unidades programadas y duración prevista. Desarrollo de cada etapa en cuanto a planeamiento, gestión, ejecución de la urbanización y de la edificación).

V. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO, que contiene los siguientes extremos:

- 1) Presupuesto de urbanización: (Costos por capítulos. Cuadro resumen, costos por etapas y totales).
- 2) Estudio económico-financiero: (Objeto. Valores de referencia. Valor de ejecución del m<sup>2</sup> construido con repercusión del terreno. Desarrollo de las inversiones totales. Financiación por etapas. Cuadro resumen de costos y recursos).

VI. PLANOS DE INFORMACION, en donde se recoge la información relativa a:

Situación, relación con el entorno y vistas del conjunto. Parcelario del Plan Parcial/75. Ordenación de volúmenes del Plan Parcial. Ordenación y usos según el P. G. O. U. . Alineaciones y rasantes del P. G. O. U. . Topografía, estado actual. Características hidrogeológicas y geotécnicas. Hipsometría y clinometría. Vistas y vientos dominantes. Uso de los terrenos y edificaciones, vegetación. Estado actual. Parcelario, estado actual. Red viaria existente. Red de abastecimiento de agua. Red de energía eléctrica y alumbrado público, estado actual. Red de alcantarillado. Red de telefonía, estado actual.

VII. PLANOS DE PROYECTO, recogiendo los siguientes extremos:

Zonificación y usos pormenorizados. Unidades de actuación. Ordenación física. Alineaciones y rasantes. Estructura urbana. Red viaria. Aparcamientos, semaforización, etc. . Red viaria, perfiles e hidrantes. Perfiles y características. Red de alcantarillado, trazado, perfiles y características. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, características. Red de comunicación. Telefonía, características. Etapas. Ambitos de actuación y Plano resumen.

## 2. - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

### 2.1. Objetivos.

En base al análisis de la compleja problemática que afecta al Polígono, así como las aspiraciones de E. P. S. A. y las sugerencias de la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo, se han fijado los objetivos que a continuación se relacionan. En los siguientes apartados de la Memoria se describen los criterios de diversa índole a los que ha atendido este equipo redactor para alcanzar los objetivos fijados.

#### OBJETIVOS

- 1) Definición de una Estructura Urbana que permita el ordenado y rápido desarrollo del área objeto del P. E. R. I. Este objetivo es de suma transcendencia para el crecimiento a nivel ciudad, al dotar a la misma de una gran cantidad de Suelo Urbano en óptimas condiciones para su edificación.
- 2) Definir una parcelación y ordenación general que permita resolver el problema formal y funcional actualmente generado por el desarrollo del Plan Parcial.
- 3) Incluir tipologías más acordes con la demanda actual, especialmente la de Vivienda Unifamiliar, ordenaciones en manzanas con patio de manzana abierta o no. Incorporar, en definitiva, tipologías diferentes que permitan la adaptación a los casos singulares y una mayor variedad formal, funcional y de oferta.
- 4) Generar focos de actividad que aunque pertenezcan solamente al Sector Terciario, permitan rentabilizar la zona, tanto social como económicamente.
- 5) Recuperar en la medida de lo posible el concepto de "calle", entendido desde nuestra cultura, como espacio de primer orden en la definición de la ciudad.
- 6) Reconvertir la vía rápida central en Bulevar, que dotado de un mínimo "equipamiento", no represente la barrera de "vacío", que previsiblemente supondría.
- 7) Reducir la escala de las Plazas y Playas de Aparcamiento, siempre que las edificaciones existentes y los vacíos adyacentes lo permitan.
- 8) Prever el uso alternativo que el gran vacío del Recinto Ferial debería tener el resto del año, para lo que el P. E. R. I. deberá aportar las soluciones que estime más adecuadas.

9) Proponer y asignar unos usos pormenorizados acordes con todo lo anterior.

10) Y por último conseguir con las operaciones propuestas rentabilizar las inversiones realizadas, tanto de índole económica, como las previstas a nivel de equipamiento.

## 2.2. Criterios de planeamiento.

Para la redacción del presente Plan Especial se han adoptado básicamente los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana/85, en vigor. De otro lado la preexistencia de SÚ-Plan Parcial y de su infraestructura ejecutada, han influido a la hora de establecer los citados criterios.

Para el desarrollo técnico de la documentación aportada, se han seguido las especificaciones de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como las del Reglamento de Planeamiento, siendo las mismas ampliadas en aquellos aspectos que se han juzgado oportunos para este caso particular. Así mismo se han observado las fijadas por el P.G.O.U./85 para este tipo de Planes.

## 2.3. Criterios de diseño.

De la ordenación preexistente y su problemática, de las conclusiones extraídas de las "Propuestas Iniciales de Remodelación del Polígono Almanjayar" y por último de los objetivos y aspiraciones de E.P.S.A., así como de las recomendaciones de la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo, se desprenden los siguientes criterios, que a continuación se relacionan:

1) Un alto aprovechamiento de la infraestructura existente.

2) Generación de una estructura que permita el desarrollo gradual del "Polígono", pero no de una forma dispersa como la actual.

3) Desarrollo de varias tipologías diferentes, que incluyan entre otras la de Vivienda Unifamiliar, en creciente demanda, permitiendo esta diversidad tipológica una mejor adaptación a las distintas características de cada sector. Introducción de tipologías de manzana con patio de manzana y bloques en "H" asociados linealmente y bloques lineales estrechos. Todo ello para una mejor y más variada solución

formal y funcional de los distintos espacios urbanos resultantes.

4) Formalización Espacial basada en el acondicionamiento de los espacios públicos a una escala menor, más arraigada en nuestro entorno, cultura y memoria urbana. Para ello se introducirán las necesarias operaciones de sutura en el tejido urbano existente.

5) Tratamiento del Gran Bulevar Central de forma que permita su recuperación urbana, una vez perdida ya el carácter de importante vía en la Red Arterial que le confería el Plan Parcial y el P. G. O. U. /73

#### 2.4. Criterios socioeconómicos.

Este Plan Especial pretende dar respuesta a una serie de factores que habían de alguna forma "bloqueado" el desarrollo del Polígono.

1) Las altas inversiones efectuadas no se correspondieron con las expectativas que las propiciaron.

2) La degradación social, de seguridad, etc..., de barrios colindantes ha perjudicado y perjudica la "imagen" del Polígono.

3) Inadecuación de la variedad tipológica utilizada en el P. P. (Viviendas Unifamiliares, adosadas o no).

Como respuesta a estos factores expuestos se han seguido los siguientes criterios:

1) Aprovechamiento, como mínimo, de la "Densidad prevista por el Plan Parcial, para conseguir una mayor rentabilidad de las inversiones realizadas y un mejor aprovechamiento del alto nivel de equipamiento previsto en la zona.

2) Inclusión de zonas, tipos y usos que permitan la formación de una población más equilibrada y variada social y económicamente.

3) Y por último incidir lo menos posible en alteraciones de la infraestructura existente, evitando de este modo desequilibrar aún más la relación entre Costes-Resultados.

### 3. - DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

#### 3.1. Descripción general de la solución adoptada.

Dado el tamaño del área a ordenar, y las obvias zonas de naturaleza distinta que surgen de distintos grados de consolidación, la propia red viaria, y las tipologías a implantar, la ordenación carece de imagen unitaria, al abordar y resolver, de forma necesariamente independiente ámbitos de distintas características.

El tratamiento de estos ámbitos, las soluciones particulares y de continuidad, para la resolución funcional del conjunto, redistribución de usos y formalización de la nueva imagen urbana, apoyada por la nueva ordenación y sus elementos de transición formal y espacial, será el objeto del presente apartado, que desarrollaremos a partir de la definición de una serie de zonas fácilmente reconocibles.

##### 1) Zona generada en torno al bulevar central.

El eje central de la organización del P.P. lo constituía la vía Norte-Sur, con su gran mediana. El carácter original de esta vía, como gran eje de comunicaciones de ámbito comarcal, no se mantiene a partir del P.G.O.U. y, por tanto, pierde su razón de vía rápida para, en la propuesta del P.E.R.I., convertirse en un bulevar pulmón y eje del conjunto. Esta zona afecta a parte de los sectores 05, 06, 07 y 12, 13, 14, para, tras atravesar los grandes espacios a Este y Oeste del Parque Urbano y Recinto Ferial, "morir" entre los sectores 10 y 09 en una zona de ellos ya consolidada.

##### 2) Zona interior de sectores 06 y 07.

Estos sectores, los únicos de destino residencial en los que no existe ninguna edificación ejecutada, y para los que el P.G. establece un uso global de Vivienda Unifamiliar, constituyen un área completa de nueva definición por parte del P.E.R.I..

##### 3) Zona coincidente con el sector 09.

La característica fundamental de esta zona situada al Norte del Polígono, es el grado diverso de consolidación que hay entre sus extremos Este y Oeste. En su parte semiconsolidada, mitad Este, al ajustarse la edificación al arbitrario trazado del P.P. en esta zona, el P.E.R.I., con soluciones puntuales va estableciendo la transición hacia la organización del resto del sector, en un proceso de ajuste y cosido urbano.

4) Zona comprendida por los sectores 10 y 17.  
A esta zona la caracteriza su gran grado de consolidación, así como su separación, entre sí y otros sectores, por el Parque Urbano.

5) Areas especiales constituidas por el Parque Urbano y el Recinto Ferial.

6) Zonas perimetrales.  
Fundamentalmente en los límites Sur y Este, destinados en su mayoría a grandes equipamientos.

7) Zonas restantes, semiconsolidadas.  
Al margen de esta división espacial del ámbito de actuación, la solución general atiende a criterios de diversa índole, como son, por ejemplo, aprovechar el viario y las infraestructuras existentes, generar, a través de la ordenación, un ritmo de acabado más lógico, y dotar de carácter urbano a tan importante área.

A partir de lo hasta aquí expuesto, la ordenación se desarrolla entre varios tipos de actuaciones generales:

El acabado y formalización del bulevar, con tipologías y alturas acordes a sus dimensiones propiciatorias de la densidad residencial que para dicho ámbito el P.E.R.I. considera adecuada.

La implantación de una nueva trama urbana en los sectores 06 y 07, configurando manzanas capaces de acoger entre 30 y 50 viviendas unifamiliares, organizadas en torno a un eje fundamentalmente peatonal y con relaciones transversales a las zonas perimetrales.

Implantación de nuevas tipologías residenciales, como la de manzana cerrada con patio de manzana, que, en el sector 09, junto con el nuevo entramado de dicho sector, articulan el "ingreso" en un orden urbano de las dispersas e irregularmente implantadas edificaciones de la parte del sector más consolidada.

Pequeñas intervenciones de sutura del tejido urbano en zonas consolidadas y semiconsolidadas.

Tratamiento de los límites, tanto aquellos que suponen la transición del medio rural al urbano, por el Norte del Polígono, con parcelas de equipamiento y baja densidad edificatoria, como los restantes, con diversos criterios. Así, en los sectores 06 y 07, cerrando el ámbito de las viviendas unifamiliares hacia la importante vía que es su base por el Oeste, aparece una alineación de bloques de mayor altura que

las viviendas unifamiliares.

Bandas de protección de la carretera formadas por espacio libre público, para ornamento de los taludes existentes.

Los aspectos generales expuestos para las distintas zonas así como las articulaciones entre ellas, conforman la propuesta adoptada por el P. E. R. I. .

### 3.2. Descripción de la asignación de usos en la solución adoptada.

En base a los criterios de distribución y a la descripción de los tipos de actuaciones generales expuestos en el apartado anterior, se procede a la descripción de la asignación de dichos usos.

El uso generico residencial, en el uso característico de los sectores 05, 06, 07, 09, 10, 12, 13, 14 y 17. Se pormenoriza este uso, de forma acorde a lo expresado en el plano de Usos Pormenorizados en:

- Manzana Cerrada con patio de manzana, utilizada para la redefinición urbana los sectores semi-consolidados 09 y 14.

- Agrupación de Bloques Aislados, completando sectores semi-consolidados 12, 13 y subsectores del 11. Es además el uso predominante en los sectores consolidados, 10 y 17.

- Residencial Bulevar, uso pormenorizado residencial de caracter específico para la resolución y formalización del ala Oeste del bulevar central y como articulación de este con el resto de los sectores 06 y 07.

- Agrupación de Viviendas Unifamiliares en sectores 06 y 07, conformando manzanas homogeneas en ellos y solucionando casos particulares de los sectores 12 y 13.

En cuanto al uso generico terciario se preven instalaciones comerciales singulares en sector 05, de gran superficie y otras menores en distintos sectores.

El uso generico institucional es el característico del sector 15. Otras previsiones de este uso (Centros Culturales, Docentes, Comerciales...) se distribuyen por el resto de los sectores.

Otro tanto ocurre en cuanto a equipamientos comunitarios y de comunicaciones y transporte, cuya distribución, asignación pormenorizada y situación se hace en base a las características y necesidades de cada sector como tal, como componente del conjunto y de acuerdo con los criterios expresados en el apartado anterior.

Dentro del uso generico de espacios libres, tiene singular significación para la solución adoptada la ubicación del recinto ferial, sector 08 y el Parque Urbano, subsectores de los sectores 11 y 17, así como las grandes medianas del bulevar central y transversales de este, y las franjas perimetrales del Norte y Oeste de los sectores 10 y 09.

### 3. 3. Tipologías propuestas.

En base al estudio tipológico realizado y a la vista de las características particulares del área objeto de este P. E. R. I. se ha optado por proponer las tipologías que a continuación se describen de forma general con independencia de la definición precisa y detallada que, de sus condiciones, se hace en las Ordenanzas:

- Asociación lineal de bloques en "H".

Dimensiones medias de unos 20 metros de frente y hasta 22 metros de fondo, para cuatro viviendas por núcleo de escalera. Esta tipología se corresponde con la ya desarrollada ampliamente en los sectores 5, 9, 10, 11, 13, 14 y 17 actualmente edificados. La altura prevista para estos bloques oscila entre las cuatro y siete plantas, según las zonas.

- Bloques lineales (de poco fondo).

Con dimensiones medias de 20 metros de frente y hasta 12 metros de fondo, sin patios interiores y previstos para dos viviendas por planta y núcleo de escalera. Esta tipología se crea nueva con el fin de poder resolver casos particulares surgidos por las características del solar, como ocurre en los sectores 12 y 13, o por imperativos formales de la solución adoptada, caso de los bloques previstos en los sectores 6 y 7 que con cuatro plantas sirven de transición entre la pantalla de siete plantas que configura el bulevar y las viviendas unifamiliares previstas.

- Manzana cerrada con patio de manzana.

Conformada por bloques en "H" de similares características a los definidos en la primera tipología descrita, pero asociados constituyendo manzana cerrada o no, con patio interior. Esta tipología permite

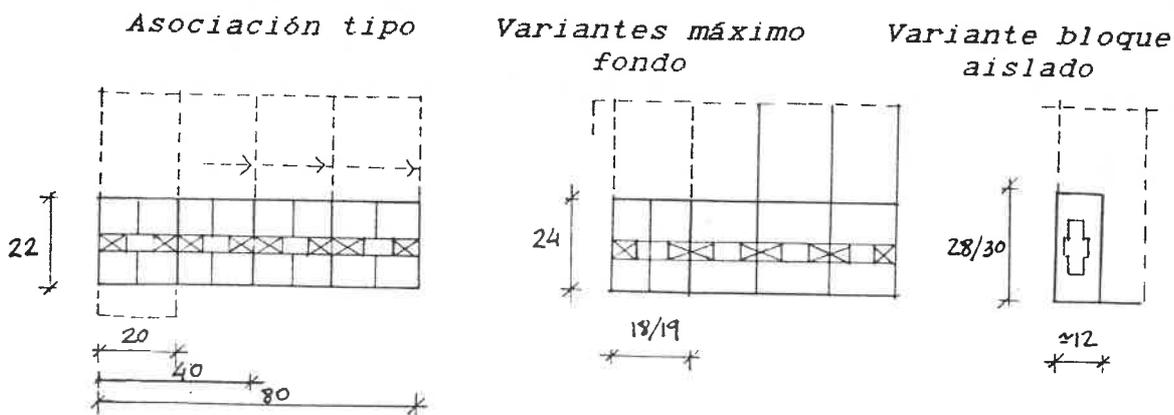
asociaciones de dimensiones exteriores que oscilan entre 40 x 80. 60 x 60 y 80 x 80 metros aproximadamente. Dicha tipología prevista en los sectores 9 y 14, permite obtener espacios interiores con capacidad de ser utilizados como espacios libres ajardinados, o con uso ligado al ocio tal como piscinas, zonas de juegos de niños, etc... Las alturas previstas son de cuatro plantas.

Por último, el P. E. R. I. preve la cuarta tipología consistente en:

- Agrupación intensiva de viviendas unifamiliares. Prevista para conjuntos que oscilan entre las 20/25 viviendas y hasta las 50 de forma que permitan la formación interior de espacios comunitarios aprovechables, si así se desea. La altura máxima prevista para esta tipología es de tres plantas y su ubicación es la zona central de los sectores 6 y 7. Esta tipología permite, así mismo, la posibilidad de obtener asociaciones lineales de viviendas unifamiliares adosadas lo que puede dar lugar a una red viaria de distribución interna.

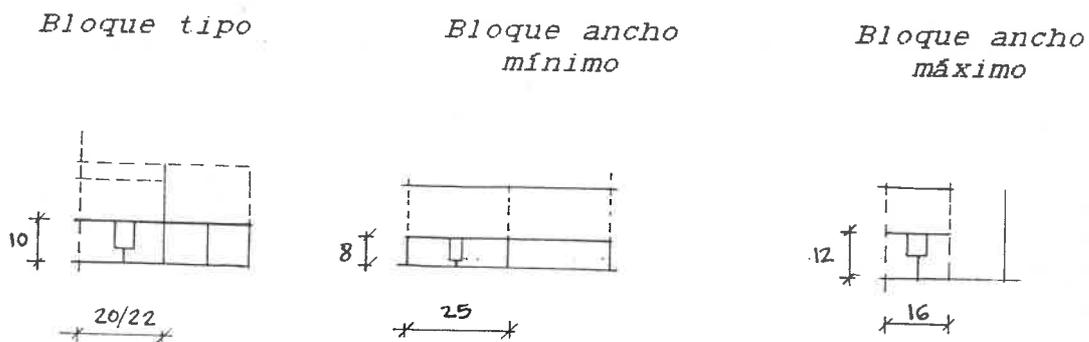
Se recogen a continuación, a modo de ejemplo y aclaración de la división parcelaria para la edificación, los bloques y unidades mínimas de intervención de cada tipología.

- Asociación lineal de bloques en "H".



- 4 plantas..... 16 viv.
- " " ..... 12 viv. + 400 m<sup>2</sup> l. c.
- " " ..... 14 viv. + 200 m<sup>2</sup> l. c.
- 6 plantas..... 24 viv.
- " " ..... 20 viv. + 400 m<sup>2</sup> l. c.
- " " ..... 22 viv. + 200 m<sup>2</sup> l. c.
- 7 plantas..... 28 viv.
- " " ..... 24 viv. + 400 m<sup>2</sup> l. c.

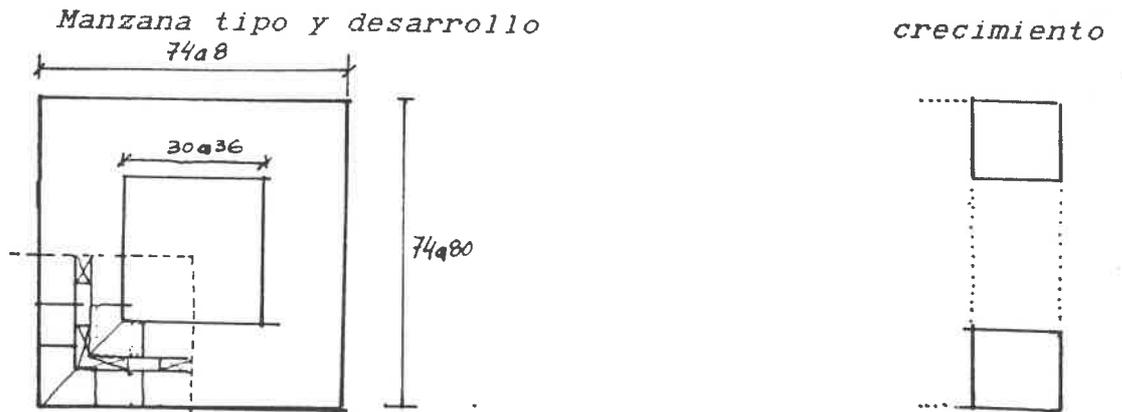
- Bloques lineales.



- 4 plantas..... 8 viv.
- " " ..... 6 viv. + 180 m<sup>2</sup> l. c.
- ó
- 6 plantas..... 12 viv.
- " " ..... 10 viv. + 180 m<sup>2</sup> l. c.

- Manzana cerrada con patio de manzana.

1) Variante 1. Con bloques en "H".



Unidad mínima de promoción.

- 4 plantas.....	40 viv.	
- " " .....	34 viv.	+ 600 m <sup>2</sup> l. c.
- " " .....	30 viv.	+ 1.000 m <sup>2</sup> l. c.
- 6 plantas.....	60 viv.	
- " " .....	54 viv.	+ 600 m <sup>2</sup> l. c.
- " " .....	50 viv.	+ 1.000 m <sup>2</sup> l. c.

Manzana mínima según P. G. O. U.

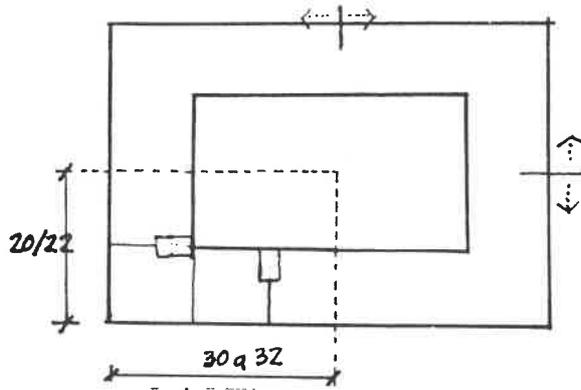


- 4 plantas.....	24 viv.	
- " " .....	20 viv.	+ 400 m <sup>2</sup> l. c.
- " " .....	18 viv.	+ 600 m <sup>2</sup> l. c.
- 6 plantas.....	36 viv.	
- " " .....	32 viv.	+ 400 m <sup>2</sup> l. c.
- " " .....	30 viv.	+ 600 m <sup>2</sup> l. c.

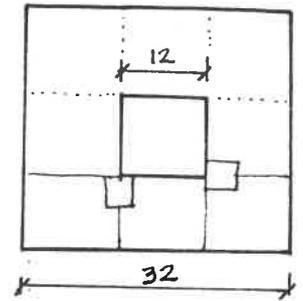
\* Con 6 plantas, patio mínimo 18 m. y lado 65 m.

2) Variante 2. Con bloques lineales (de poco fondo).

Manzana tipo



Manzana mínima



- " " ..... 12 viv. + 340 m<sup>2</sup> l. c.

- Agrupación intensiva de viviendas unifamiliares.

### 3.4. Sistema viario propuesto. Descripción.

No se puede hablar estrictamente de un nuevo Sistema Viario propuesto por este P.E.R.I., sino de una ligera intervención en algunas zonas del mismo, disminuyendo normalmente el tamaño de la trama. Esta fragmentación se justifica en base a la ordenación propuesta y a la tipología edificatoria usada, que en base a la escala urbana y al uso propiamente dicho, necesita una fragmentación del Sistema.

Una vez expuesta la intervención diremos que las nuevas calles pertenecen a la Red Secundaria del Sistema, pudiendo clasificarlas como Vías Secundarias. Se traza una calle que sería "Vía principal de Acceso" cuyas características describimos ya en el apartado 5.2. Memoria Descriptiva.

Pasamos pues a describir las nuevas categorías incluidas en el Sistema. Para complementar la información ver Plano nº. 5. de Proyecto.

VIA SECUNDARIA TIPO I	(Distribución primario) (Red Arterial) P. G. O. U.
Ancho total.....	26 metros
Calzada Doble Sentido (1 direccion).	8 metros
Bandas Aparcamiento 2 (en linea)....	2 metros
Aceras ajardinadas.....	6 metros

VIA SECUNDARIA TIPO II	(Distribución secundario) (Vías Arteriales)P. G. O. U.
Ancho total.....	22 metros
Calzada Doble Sentido.....	7 metros
Bandas Aparcamiento 2 (en batería)..	5 metros
Aceras.....	2, 5 metros

VIA SECUNDARIA TIPO III	(Distribuidor local) P. G. O. U
Ancho total.....	22 metros
Calzada Doble Sentido.....	7 metros
Bandas Aparcamiento (bat./linea)....	2-5 metros
Aceras.....	2, 5 metros

VIA SECUNDARIA TIPO IV	(Distribuidor local) P. G. O. U
Ancho total.....	12 metros
Calzada Doble Sentido.....	7 metros
Aceras sin aparcamientos.....	2, 5 metros

### COMPONENTES Y MATERIALES

Todas las características expuestas anteriormente se fijarán y justificarán en los correspondientes Proyectos de Urbanización, con las directrices marcadas en las Ordenanzas Reguladoras y las sugerencias recogidas en las lecciones tipo recogidas en esta Memoria y los planos de información.

#### SECCION TIPO DE CALZADA. ACERA PROPUESTA.

Sobre Explanada Mejorada se apoyará una sub-base granular de 15 cms. de espesor, a continuación una base de grava-cemento e= 18 cms.. Se culminará con 2 bases de aglomerado una de e= 7 cms. y la de acabado de 5 cms.. Las pendientes serán hacia los laterales. En los mismos se formará Kaz con losetas de hormigón de 8 cms. de espesor, rematándose la sección con bordillo granítico de 14 x 28 cms.

#### 3. 5. Red de Abastecimiento propuesto. Descripción.

No se propone expresamente un nuevo sistema de abastecimiento, sino unas leves correcciones del existente, derivadas de la reordenación propuesta. No obstante esto no implica una alteración de los condicionantes básicos de diseño y cálculo de la Red existente, pues la evaluación del pequeño incremento de la demanda no incidirá en detrimento de la calidad del Servicio.

No hablamos pues de corregir el Sistema, sino de complementarlo. Ver Plano nº. 6. de Proyecto, donde se grafian los nuevos ramales. En cuanto al cálculo y dimensionado se tendrán en cuenta los mismos condicionantes expuestos en el apartado 5.3. de la Memoria Informativa.

#### PREVISIONES DE DEMANDA.

Básicamente para el Sistema General no cambia, ahora bien por zonas la reordenación incide en algunos casos aumentándolo o disminuyendolo.

Por ello en vez de actuar sobre la "Red Mallada" calculada por el metodo de "cross", se realizan predimensionados básicos de los nuevos Ramales en base a número de viviendas servidas.

#### CORRECCIONES DE TRAZADOS.

Estas aparecen grafiadas en el Plano citado anteriormente, así como sus diámetros correspondientes. Así mismo se han tenido en cuenta las nuevas demandas y exigencias producidas por los

hidrantes de incendio.

**MATERIALES Y COMPONENTES DE LA RED.**

Los materiales a usar en conducciones serán compatibles con los actuales, usándose fundición de hierro de diámetro variable. s/c.

**BASES DE DISEÑO.**

Además de los condicionantes de nivel general para los ramales proyectados se han considerado los siguientes:

- Número de viviendas servidas por tramo.
- Número de habitantes (4,4 hab/viv)
- Nivel socioeconómico B. A. 350 l/hab, día.
- Presión estática máxima: 6 Kg./cm<sup>2</sup>.
- Presión acometida vivienda 30 m. c. a.
- Bocas de riego de diámetro 45 mm. cada 30 m.
- Hidrantes de incendio de diámetro 100 cada 200 m.

**CONDICIONANTES DE DISEÑO Y CALCULO A CONSIDERAR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Los proyectos de urbanización que desarrollen las previsiones del P. E. R. I. en lo relativo a Instalaciones de Abastecimiento, deberán considerar los condicionantes expuestos en el apartado 5.3 de la Memoria Informativa, así como los expuestos en este apartado. De otro lado tendrán como base de partida la Red existente en Servicio.

**3.6. Red de Alcantarillado. Descripción.**

Al igual que en el apartado 3.4, no proponemos aquí un nuevo sistema de Red de Alcantarillado, sino unas correcciones a la Red, derivadas de la reordenación propuesta. Estos cambios, no implican una alteración de los condicionantes de diseño y cálculo con lo que se proyectó la Red existente. No obstante aportamos aquellos parámetros observados para el predimensionado de los nuevos ramales, incluidos en el P. E. R. I..

**PREVISIONES DE DEMANDA.**

La ordenación propuesta no incide el dimensionado del trazado general. Solamente se evaluarán las demandas de los tramos alterados.

**CORRECCIONES DE TRAZADOS.**

Aparecen grafiadas en el Plano nº. 8. de Proyecto junto con la Red General existente.

BASES DE DISEÑO Y CALCULO.

-Información previa.

A. La formación geográfica del sector de actuación y su entorno. Características del suelo. Las características geofísicas y los datos correspondientes al subsuelo y suelo de la zona a urbanizar quedan recogidos en el estudio geotécnico realizado.

Datos pluviométricos: clasificación según mapa recogido en la N. T. E. I. S. A. Zona pluviométrica y coeficiente  $K=1,5$ .

B. Infraestructura existente.

La infraestructura existente se recoge en Plano nº. 14. de Información.

C. Categorías socioeconómicas en la unidad urbanística.

El nivel socioeconómico establecido dentro de la unidad a urbanizar corresponde al "Bajo-Alto" (BA), características de este nivel que coinciden con las estipuladas, para la "Vivienda Social. Resolución de la Dirección General de la Vivienda, B. O. E. de 22 de Diciembre de 1976.

-Características exigidas a la Red de Alcantarillado.

Con los datos previos reseñados anteriormente se describen a continuación las características exigidas a la red de alcantarillado:

1) Secciones de conducciones y pozos de resalto adecuados de forma que la velocidad de forma que la velocidad de las aguas a sección llena este comprendida entre 0,5 y 3 m/sg.

2) Se colocarán cámara de descarga automática con 20 l/seg de caudal en las cabeceras de la Red.

3) Se instalarán pozos de registro practicables en cambios de rasante y dirección y nunca a más de 50 m. de separación entre ellos, en alineaciones rectas.

4) Las canalizaciones irán protegidas en su paso por zonas de tráfico rodado siempre que la generatriz superior del conducto no vaya a más de 2,50 m. de profundidad.

5) La recogida de pluviales se realizará con sumideros sifónicos situados a una distancia  $\leq 30$  mts.

-Bases de diseño y cálculo.

El diseño, cálculo y dimensionado de la Red se ha realizado en base a las Normas Tecnológicas españolas correspondientes y a la publicación "Instalaciones urbanas. Tecnología e Infraestructura Territorial".

- Superficie de zona servida.
- Número de viviendas en el tramo.
- Pendientes medias entre 1,5 y 3,5%.
- Velocidades entre 0,50 y 3,00 m/sg.

Atendiendo a los datos anteriores, materiales elegidos y los tramos respectivos, se han obtenido los diámetros correspondientes a cada tramo de instalación que se detallan en planos adjuntos.

El dimensionado se ha comprobado por las correspondientes N. T. E. (I. S. A., I. S. S., O. T. T., O. A. T.).

El sobredimensionado que se aprecia en algunos tramos se debe a razones de diseño o economía de la instalación.

-Descripción y especificaciones de materiales, equipos y sistemas.

Tuberías estancas con conductos de hormigón vibropresado y juntas con mortero de cemento sobre solera y recalce de hormigón en masa H-100 con protección para evitar rotura por cargas de tráfico (en los casos especificados en el apartado 3.5), rellenando la zanja por tongadas de 20 cms. según especificaciones de la N. T. E., I. S. A. -10.

Pozos de registro de hormigón en masa de H-150 (de fck-150  $\text{kp/cm}^2$ ), con tapas y marcos de fundición, así como los sumideros sifónicos. Acometidas particulares según detalles adjuntos.

CONDICIONANTES DE DISEÑO Y CALCULO A CONSIDERAR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización que desarrollen las previsiones del P. E. R. I. en lo relativo a Instalaciones de Alcantarillado, deberán considerar los condicionantes expuestos en el apartado 5.4 de la Memoria Justificativa así como los expuestos en este apartado. De otro lado tendrán como base la Red General existente, ateniéndose a la misma.

3.7. Red de energía eléctrica y alumbrado vial urbano.  
Descripción.

En lo relativo a la Red de Distribución de Energía Eléctrica, se considera que el incremento de demanda producido por el aumento (irrelevante en relación al total) de vivienda no incide en el dimensionado de la Red General, considerándose pues adecuada la distribución zonal de Centros de Transformación.

Nos remitimos al Plano nº. 10. del proyecto, así como a la Memoria Informativa para aportar datos a lo aquí descrito.

No obstante se apuntan aquí algunas características de la Red.

- Tensión de Servicio en A. T. .... 20 Kv.
- Clase de corriente..... Trifásica.
- Frecuencia..... 50 Hz.
- Potencia Nominal C. T..... 650 Kva.
- Salida en B. Tensión..... 380/220 V.
- Empresa suministradora..... C. Sevillana.

En el plano de Proyecto se grafían las líneas de A. T, y alumbrado urbano así como los "cruces de calzada", ejecutados y a ejecutar por modificaciones del viario. Así como los cambios introducidos en la Red de Alumbrado Vial Urbano.

#### CONDICIONANTES DE DISEÑO Y CALCULO A CONSIDERAR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los citados proyectos seguirán, en lo relativo a Normativa General, la instrucción M. I. B. T. y las Normas de la Compañía Suministradora, así mismo se seguirá la Normalización de materiales y aparatos adoptados por el Excmo. Ayuntamiento de Granada. De otro lado se tomará como base de partida la Red General existente proyectada.

#### 3. 8. Red de Comunicaciones. Telefonía. Descripción.

Las correcciones introducidas por este P. E. R. I. , exigen unas leves modificaciones a la Red de Telefonía. Ahora bien estas no afectarán al diseño general sino exclusivamente a las canalizaciones secundarias "Derivaciones".

La futura ubicación de un Centro de Telefonía en la Zona (Ver Plano nº. 11 de Proyecto, posibilitará a la C. T. N. E. ejecutar una nueva Canalización Principal de enlace con la Red Existente, dando servicio desde el mencionado Centro, en vez de realizarlo desde el

ubicado en el "Triunfo".

*PREVISIONES DE DEMANDA.*

El incremento de demanda producido por el leve aumento de viviendas en el Polígono de actuación es asumible por la Red actual.

*CORRECCIONES DE TRAZADOS.*

Al incidir las correcciones solamente en el nuevo trazado de las derivaciones, bastará con rediseñar las mismas partiendo desde las cámaras de registro con zanjas alojando 2 conductos de diámetro 110 mm. y arquetas tipo "D". Así mismo en los proyectos de urbanización se ejecutarán las conducciones de acometida y arquetas tipo "M". Estas correcciones se grafían en el Plano nº. 11. de Proyecto.

*CONDICIONANTES DE DISEÑO Y CALCULO A CONSIDERAR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.*

En general para el diseño de la Red de Telefonía se seguirán estrictamente las Normas fijadas por la Compañía Telefónica Nacional de España (C. T. N. E. ) para Instalaciones Urbanas ("Exterior de Edificios").

#### 4. - VIABILIDAD DE LA SOLUCION ADOPTADA; TECNICA, ECONOMICA Y LEGAL.

##### 4.1. Viabilidad tecnica de la solución adoptada.

En los apartados 3.4 y siguientes, de esta Memoria, se han descrito y justificado los trazados y características del nuevo sistema viario, así como de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, alcantarillado y telefonía. En los planos de proyecto se recogen, así mismo, la red viaria y resto de las infraestructuras previstas, incluidos perfiles, por lo que de ellos y del resto de la documentación que constituye este P. E. R. I. se deduce la viabilidad técnica de la solución adoptada.

La viabilidad se extiende tanto a lo que atañe a la infraestructura necesaria para dotar a los terrenos ordenados de accesibilidad rodada y peatonal, como de los servicios e instalaciones necesarios.

Por ello, aún considerando los desmontes necesarios en zonas Oeste de los sectores 7 y 9, se estima que es posible el desarrollo del P. E. R. I., en cuanto a la ejecución de las obras de Urbanización y las posteriores de edificación, pública y privada, previstas en este Plan Especial.

##### 4.2. Viabilidad económica de la solución adoptada.

En el apartado 6.6 de esta Memoria Descriptiva, referente a las garantías y medios económicos, se fundamenta, la capacidad económica para abordar la ejecución del Plan y para garantizar el cumplimiento de los compromisos (apartados 6.3, 6.4 y 6.5) basándose en el "Estudio económico y financiero" adjunto (Documento V).

##### 4.3. Viabilidad legal de solución adoptada.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta por imperativos del P. G. O. U. /85, que como se indicó en los apartados 2.1 y 2.2 de la Memoria Informativa, se basó en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo, quedando afectada el área con la redacción de un P. E. R. I., con el objeto indicado en el artículo 83.1 del Reglamento de Planeamiento.

Por ello este P. E. R. I. ha de contemplar y cumplir todos los extremos indicados por la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos (extremos reseñados en el apartado 1.3 de la Memoria Informativa), así como las

determinaciones del P. G. O. U. /85 (recogidas en el apartado 2 de dicha Memoria).

Se justifica a continuación el cumplimiento de las citadas determinaciones en la redacción y solución adoptada por este P. E. R. I. .

- Cumplimiento de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento:

Artículo 27.1 (Ley del Suelo); la formación y aprobación del Plan Especial se atiende o atenderá a lo establecido en el mismo.

Artículo 34.1 (Ley del Suelo); el plan está formulado por entidad competente en el sentido establecido en el citado artículo.

Artículo 147.3 (Reglamento de Planeamiento). Se abrió un periodo de exposición pública para sugerencias, cumpliendo el artículo 125 de aplicación en virtud del 147.3.

Artículo 37 (Ley del Suelo); el P. E. R. I. se atiende en plazos a lo establecido por el P. G. O. U. /85, según estipula el artículo 37, así como el 146 del Reglamento de Planeamiento.

Artículos 41.1 y 43.1 (Ley del Suelo); la tramitación prevista es la que establecen dichos artículos. -

Artículo 83 (Reglamento de Planeamiento); el P. E. R. I. en su objeto (ver apartado de la Memoria Descriptiva), se atiende a lo determinado por este artículo.

Artículos 84-1 y 85. (Reglamento de Planeamiento); este P. E. R. I. se ha elaborado con las precisiones correspondientes a los Planes Parciales, conforme a lo estipulado, por ello cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 45-1, según se refiere a continuación.

Artículo 45-1. (Reglamento de Planeamiento); El P. E. R. I. abarca un sector definido en el P. G. O. U. /85 (ver apartado 1.2. de la Memoria de Información y planos de información). Asigna usos pormenorizados y delimita las distintas zonas (ver planos nº 1 y 2 de los de Proyecto y apartado 3.2. de esta Memoria Descriptiva y sus Ordenanzas). Señala reservas de terreno para parques, jardines, zonas deportivas, fija reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, para templos, centros

asistenciales, etc. (ver plano nº1 de los de Proyecto y apartado 3.2., así como el Anexo de esta Memoria).

Todo ello en las proporciones establecidas (según se especifica en el anexo de de la Memoria).

Recoge el trazado y características de las distintas redes (en planos de Proyecto correspondientes y apartados 3.4. a 3.8. de la Memoria Descriptiva).

Artículo 83.4 (Reglamento de Planeamiento); El P.E.R.I. en su apartado 5.2. evalúa y justifica las consecuencias sociales y económicas de la actuación.

Así mismo, este P.E.R.I., recoge los modos de actuación, cesiones y compromisos a contraer (ver apartados 6 de la Memoria Descriptiva), establece el Plan de Etapas (ver documento IV y plano correspondiente del Proyecto y hace una Evaluación Económica, explicando los medios y garantías con que se cuenta, según se explicita en el apartado 6.6. de la Memoria Descriptiva y Documento V de los adjuntos.

- Cumplimiento de las determinaciones del P. G. O. U. /85, "Normas de Procedimiento":

Norma 2.1.2.b.; El P.E.R.I. se atiene a lo establecido en la misma en cuanto a la asignación de usos pormenorizados, previsiones y esquemas relativos a las comunicaciones, espacios verdes y equipamiento comunitario, alcanzando por sí mismo o en su defecto, por Estudios de Detalle, el grado de Ordenación en Detalle.

Normas 3.1.2. y 3.1.3.; este Plan Especial establece en su apartado 6 el carácter de su ejecución, condiciones y sistemas de actuación, conforme a lo establecido en las citadas normas.

Norma 4.2.; el ámbito según se dijo y quedó recogido en el apartado 1.2. de la Memoria Informativa, se atiene a lo estipulado por esta norma.

Norma 4.3.5,3; en virtud de ella, este P.E.R.I. respeta las determinaciones referentes a compatibilidad y tipos de usos pormenorizados y detallados.

Norma 5.1.; según se recoge en los Planos y Documentos ya citados (nº 1 y 2 y apartados 3.2. y anexo de la Memoria Descriptiva), queda recogida dicha norma y justificadas las reservas de suelo previstas.

Norma 6.3.3.b,4; la transformación de usos globales en este P.E.R.I. es posible, pues en todo caso respeta el uso Genérico asignado a cada zona o subzona por el P.G.O.U./85, como se observa en los planos correspondientes y apartados 3.2. de la Memoria Descriptiva.

"Normativa Especifica de Usos".

Norma 1.4.; Los usos pormenorizados asignados por el P.E.R.I. se corresponden con los tipos establecidos (residencial, industrial, terciario, institucional y de equip. comunitario).

"Normativa. Cuadros".

Cuadro 2.1.; A este cuadro tendrá que ceñirse la tramitación del presente P.E.R.I.

Cuadros 4.2. y 4.4.; establecen la relación de usos genericos y su distribución en globales, pormenorizados y detallados que se respetan haciendo las salvedades y excepciones correspondientes, viables en virtud de la Norma 4.3.5. y 6.3.3.b, antes citadas.

Cuadro 7.3, a; las reservas de suelo fijadas por dicho cuadro y de aplicación a este P.E.R.I. en virtud de la Norma 6.4.2. son las correspondientes al suelo urbanizable, en cuanto a dotaciones básicas y complementarias y que quedan recogidas en el citado cuadro. Cuadro cuyo cumplimiento y/o justificación en este P.E.R.I., se hace en el anexo a la Memoria Descriptiva, apartados 7.1, 7.2 y 7.3.

"Ordenanzas".

Las Ordenanzas del presente P.E.R.I. difieren de las correspondientes del P.G.O.U./85 en aquellos aspectos que en virtud de la normativa del mismo, como ocurre con la "Ordenación en Detalle" (Norma 5.1.1.c), se estima necesario modificar o ampliar.

Por todo lo antes expuesto, queda justificada la viabilidad legal de este Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar.

## 5. EXAMEN DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

### 5.1. Exámen de Alternativas.

Previamente a la redacción de este P.E.R.I., fueron solicitadas por E.P.S.A. tres propuestas de remodelación del "Polígono de Almanjayar", a sendos equipos profesionales, elaborando un extenso documento titulado: "Estudio de Remodelación del Polígono Almanjayar". Dicho documento, estructurado en los apartados referentes a: "Presentación, Antecedentes, Objetivos de la Remodelación, Análisis de las ideas propuestas y conclusiones", recoge en resumen, las tres propuestas y por tanto alternativas presentadas, estableciendo un análisis comparativo de las planteadas. Sometido a la consideración Municipal y contempladas las observaciones realizadas por E.P.S.A. se decide desarrollar la solución general propuesta por este P.E.R.I. con ligeras modificaciones. A dicho documento y a las observaciones realizadas se remite este apartado, en el que se enumeran y valoran a continuación, otras alternativas posibles u otros aspectos no explicitados anteriormente, viables o alternativos dentro del planteamiento general que se decidió desarrollar.

Para adoptar la solución que se propone una vez estudiadas las previsiones y directrices del P.G.O.U./85, considerando los condicionantes físicos y las características paisajísticas y ambientales se han desechado soluciones como las que a continuación se relacionan:

- Tratamiento homogéneo de la totalidad de los terrenos con asunción de una sola tipología de edificación y parcela en cada zona o subsector, pues ello dificultaría la integración de la edificación existente o la graduación formal y funcional que se estima debe existir en una gran área como la abarcada por el P.E.R.I.

- Asignación de ocupación y edificabilidad, en consecuencia por lo anterior, iguales para todas las "zonas" o subsectores o incluso dentro de ellos.

- Agrupación de los terrenos que forman parte del sistema de espacios libres, que no haría sino empeorar la situación ya generada por la gran extensión del recinto ferial y parque urbano que divide y separa los conjuntos residenciales previstos, interrumpiendo drásticamente, junto con las grandes medianas, la continuidad urbana.

En otro orden, tambien se han desechado opciones tales como:

-Distribución perimetral, en la zona norte, y junto a carretera de Jaen, de viviendas unifamiliares. En el primer caso, contemplado en parte por la idea original que desarrollada da origen a este P. E. R. I., por propias recomendaciones de E. P. S. A. e imperativas del P. G. O. U. En el segundo, por la intención manifestada por el Ayto. de formalizar la carretera de Jaen como calle dado el caracter previsto en el futuro entre otras razones.

-La alternativa contemplada, en principio, por el P. G. O. U. de que los sectores 6 y 7 sean mayoritariamente de viviendas unifamiliares, ya que la necesidad expuesta en el párrafo anterior (conformación como Calle de la Carrtera de Jaen), y el intento de formalización y revitalización de la mediana del gran eje interior norte-sur hacen imprescindible disponer tipologías de vivienda colectiva en altura.

-Modificar el trazado viario existente e incluso la introducción de una red viaria secundaria que acometiera directamente a las vías principales de acceso, tales como la propia carretera de Jaen, o el citado eje norte-sur, por el peligro y perjuicio que a dichas vias ocasionarían la frecuencia y proximidad de cruces.

## 5. 2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DE LOS BENEFICIOS SOCIALES Y ECONOMICOS DE LA MISMA.

### Justificación General.

Por las razones argumentadas en la presente memoria, junto con las directrices de E. P. S. A. y las prescripciones del P. G. O. U. de Granada, se entiende que queda justificada la solución propuesta ya que, salvo en la zona central (sectores 6 y 7), se ha limitado a recomponer la deteriorada imagen urbana intentando controlarla mediante la apropiada elección tipológica en cada caso.

El P. E. R. I. que se redacta, en otro orden, disminuye la escala e intenta armonizar los espacios libres resultantes.

En otro orden, la red viaria prevista, tanto rodada como peatonal, adaptable a la infraestructura existente permite una trama urbana cuyo resultado espacial es más controlable.

En cuanto a la distribución de Equipamientos, aún estando en gran medida ubicados en el perímetro, se reparten de forma equilibrada respecto a las masas de población, haciendo de enlace entre sectores y limitando las distancias de uso a menos de 200 metros.

Los de carácter comercial de primera necesidad y otros, generalmente en bajos, se prevén jalando los recorridos peatonales y trabando todo el conjunto.

Cuando esto último no es posible, caso del sector 9, los bajos se utilizan, como en otros, para dotar de vida las vías, interiores principales y alrededor de un teórico centro, constituyendo focos de actividad.

Por último, como ya se ha dicho, las redes de infraestructura sólo añaden a las existentes lo imprescindible y cabe señalar que el P.E.R.I., en cuanto a mobiliario, jardinería, etc..., prevé importantes intervenciones, imprescindibles para un relanzamiento de todo el sector.

#### Justificación de los beneficios sociales y económicos de la solución adoptada.

De la Memoria Informativa, apartado 4. "Características Socio-Económicas", se deduce que si bien, la solución de los problemas que afectan a la población residente en la zona norte y barrios colindantes difícilmente tienen solución desde el planeamiento, se puede afirmar que:

La importante previsión que el P.E.R.I. hace de equipamientos asistenciales, docentes, civico-sociales, sanitarios, culturales, etc..., junto con el previsible incremento de la actividad económica que todo asentamiento o aumento de población conlleva, sobre todo por la actividad comercial y en el sector terciario en cuanto a servicios, permiten prever importantes mejoras económico-sociales en los sectores de población más deprimidos.

En otro orden, la mejora de la calidad urbana, en cuanto a mobiliario, tratamientos de jardinería, infraestructuras, etc..., suponen, obviamente, un beneficio para la actual población del área reformada.

Por último, y como factor positivo para el resto de la población de la ciudad, hay que señalar que mediante el desarrollo de este P.E.R.I., aquella "rentabiliza" las inversiones económico-espaciales que en su día se hicieron, posibilitándole el disfrute de unos espacios libres (parque urbano, bulevar, recinto ferial) y unos equipamientos necesarios en el escalón

o nivel ciudad, a un costo bajo habida cuenta la previsible recuperación de las inversiones necesarias, a través de la demanda y venta consiguiente del suelo destinado a uso residencial, con ellas revalorizado.

6. DETERMINACIONES RELATIVAS AL MODO DE EJECUCION. SISTEMAS DE ACTUACION, COMPROMISOS, GARANTIAS Y MEDIOS ECONOMICOS.

6.1. Modo de ejecución. Sistema de actuación.

- Introducción. Modo de ejecución.

Considerando un sólo Polígono de actuación, están previstas cuatro etapas para abordar la ejecución de la totalidad del área ordenada. Aprobado definitivamente este P.E.R.I. se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización que permitan desarrollar las etapas en los tiempos previstos.

Las obras de Urbanización se ejecutarán en un total de ocho años, dos por etapa, pudiendose revisar la actuación si en el citado plazo no se ejecuta todo el conjunto.

Sistema de actuación.

En función de la colaboración, en iniciativas públicas y privadas, estimada, de la estructura de la propiedad del suelo y de los medios económico-financieros, se optará por el Sistema de Compensación o el de Reparcelación, en función de lo que se pueda estimar como el más ágil para este tipo de actuación urbanística.

En el caso de actuar por compensación es necesaria la formación de Junta de Compensación, representando E.P.S.A. (Consejería de Política Territorial) más del 60% de las propiedades.

6.2. Compromisos a contraer entre urbanizadores, ayuntamiento y actuales y futuros propietarios.

Terminadas las obras de urbanización, los nuevos terrenos de cesión obligatoria y gratuita y viales generados, serán entregados al Ayuntamiento de Granada, así como las correspondientes obras y redes de infraestructura acabadas.

La entidad o entidades urbanizadoras, se compromete a costear los Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, ajustados a las normas contempladas en este P.E.R.I. y una vez aprobados por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Granada, que aprobará definitivamente las obras ejecutadas, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, se compromete a aceptar la titularidad de las mismas así como a asumir

su conservación y mantenimiento, salvo de los tramos de infraestructuras que pudieran verse afectadas por el desarrollo de otras etapas.

La entidad o entidades urbanizadoras se compromete con el Ayuntamiento y los actuales y futuros propietarios a conservar y mantener los tramos de infraestructuras afectados por el desarrollo de otras etapas.

El Ayuntamiento se compromete a conceder al promotor, entidad o entidades urbanizadoras, en cuanto sea de su competencia, todos los beneficios previstos en la Ley del Suelo y especialmente los establecidos en el Capítulo IV del Título V si hubiese lugar.

El Promotor o entidad urbanizadora y el Ayuntamiento, pueden comprometerse a otras concesiones y cargas en lo que respecta a dotaciones, instalaciones de servicios públicos, etc..., siempre que en tales compromisos y acuerdos se garantice la idoneidad, continuidad de las dotaciones y servicios con las justas repercusiones sobre los futuros y actuales propietarios, siempre que tales acuerdos, concesiones o cargas, no contravengan las determinaciones, criterios, normativas y espíritu de este P. E. R. I.

Los futuros y actuales propietarios se comprometen a ejecutar las obras exteriores necesarias para actuar en sus parcelas o adecuarlas al presente P. E. R. I.

### 6. 3. Garantías y medios económicos.

Se remite al documento de este P. E. R. I. nº 6 ("Estudio Económico Financiero"), en donde se evalúan los costes previstos totales y futuros propietarios así como las garantías de viabilidad económica, repercutiendo, en todo caso los costos sobre los nuevos terrenos en venta.

La entidad o entidades promotoras y/o urbanizadoras, al margen de sus propios medios, disponibilidad para la venta de terrenos, etc..., pueden contar para la financiación de las obras de urbanización con otras entidades bancarias o financieras si se estimase oportuno para la promoción.

## ANEXO A LA MEMORIA. SINTESIS DE LA SOLUCION ADOPTADA

## 1. Sintesis de la Solución Adoptada.

El presente P. E. R. I., establece las siguientes previsiones:

- Nº. Total de Viviendas estimado..... 7.096
- Superficie Total Reform. (Aprox.) 100% 1.718.500 M<sup>2</sup>. 242,13M<sup>2</sup>/viv.

Dicha superficie se reparte según el siguiente cuadro:

## a). Espacios Libres:

Recinto Ferial.....	7,16%	123.145 M <sup>2</sup> .	17,35M <sup>2</sup> /Viv.
Parque Urbano (PGOU/73)...	5,37%	92.330 "	13,01 "
Parque Urbano (PGOU/85) Dotación General.....	(3,48%)	(59.800 ")	( 8,43 " )
Dotación Gral. Espacios Libr. (Jardines, incl. 59.800 )....	6,32%	108.679 "	15,31 "
Dotación Local Ba-sica. (Jardines y Areas de Juego y Recreo.....	7,33%	125.994 "	17,75 "
Dotación Local Comp. (Areas de Juego, Recreo, etc.)..	1,28%	21.980 "	3,10 "
Total Espacios Libres.....	27,48%.	472.128 M <sup>2</sup> .	66,52M <sup>2</sup> /viv.

## b). Centros Docentes. (Total de Reservas).

Dotación General. (B. U. P y Pre-Esc. y otros.....	1,71%	29.480 M <sup>2</sup> .	4,15M <sup>2</sup> /viv.
Dotación Local Básica (E. G. B y otros.).....	5,03%	86.425 "	12,18 "
Dotación Local Comp. (B. U. P, Pre- escolar y otros.....	1,70%	29.250 "	4,12 "
Total Dota- ción. Cen- tros Docen- tes.....	8,45%	145.155 M <sup>2</sup> .	20,45M <sup>2</sup> /viv.

## c). Equipamiento Social. (Institucional y otros).

Dotación General....	2,92%	50.250 M <sup>2</sup> .	7,08M <sup>2</sup> /viv.
Dotación Local Básica.....	1,81%	31.105 "	4,38 "
Dotación Local comp.	1,29%	22.165 "	3,12 "
Total Equip. Social.....	6,02%	103.520 M <sup>2</sup> .	14,59M <sup>2</sup> /viv.

## d). Equipamiento Comercial (Terciario y otros).

Dotación General....	2,48%	42.750 M <sup>2</sup> .	6,02M <sup>2</sup> /viv.
Dotación Local Básica.....	0,80%	13.760 "	1,94 "

<i>Dotación</i>			
<i>Local Comp.</i>	1,96%	33.790 "	4,76 "
<i>Total Equip.</i>			
<i>Comercial.</i>	5,25%	90.300 M <sup>2</sup> .	12,72M <sup>2</sup> /viv.
e). <i>Equipamiento Deportivo.</i>			
<i>Dotación</i>			
<i>Local</i>			
<i>Básica.....</i>	2,35%	40.400 M <sup>2</sup> .	5,69M <sup>2</sup> /viv.
<i>Dotación</i>			
<i>Local Comp.</i>	0,68%	11.664 "	1,64 "
<i>Total Equip.</i>			
<i>Deportivo.</i>	3,03%	52.064 M <sup>2</sup> .	7,34M <sup>2</sup> /viv.
f). <i>Suelo des-</i>			
<i>tinado a uso</i>			
<i>Residen.</i>	22,88%	393.219 M <sup>2</sup> .	55,41M <sup>2</sup> /viv.
g). <i>Suelo Desti-</i>			
<i>nado a Red</i>			
<i>Viaria Públi-</i>			
<i>ca y Aparca-</i>			
<i>mientos en la</i>			
<i>misma, (tráfi-</i>			
<i>co rodado y</i>			
<i>peatonal) y</i>			
<i>pequeñas pla-</i>			
<i>zas y otros</i>			
<i>Espacios Li-</i>			
<i>bres no com-</i>			
<i>putados an-</i>			
<i>teriormente.</i>			
.....	26,89%	462.114 M <sup>2</sup> .	65,12M <sup>2</sup> /viv.
TOTAL a), b),			
c), d), e),			
f), y g)..	100,00%	1.718.500 M <sup>2</sup> .	242,13M <sup>2</sup> /viv.

**Aparcamientos:**

En cuanto a aparcamientos en superficie, el P. E. R. I. hace las siguientes previsiones:

a).	Aparcamientos en Superficie existentes y Previstos.....	Nº. Plazas.
	Playas de Aparcamientos Existentes, consolidadas o semiconsolidadas.....	2. 026
	Aparcamientos en línea, en calles y Bulevares.....	1. 875
	Aparcamientos en Bateria en Calles y Bulevares.....	2. 674
	Total Aparcamientos en Superficie. (Excepto Zona Recinto Ferial). (1).....	6. 575
b).	Aparcamiento en Zona de Recinto Ferial.	
	Playas de Aparcamiento Existentes y/o Previstas. (2).....	1. 353
	Aparcamientos en Línea, en Calles y Bulevares circundantes.....	547
	Aparcamientos en Bateria, en Calles y Bulevares circundantes.....	80
	Aparcamiento Ocasional en Bulevares circundantes. (3).....	1. 020
	Total Aparcamiento en Zona Recinto Ferial.....	3. 000

Notas: (1). Para cubrir la plaza por cada 100 M<sup>2</sup>. construidos, fijada por el P. G. O. U., se entiende que las nuevas edificaciones tendrán que preverlas cubiertas (o en interiores de las parcelas, en el caso de las manzanas cerradas y agrupaciones de viviendas unifamiliares).

(2). El correspondiente Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización del Recinto Ferial, tendrá que incrementar las plazas actualmente existentes en "playas" (494) hasta alcanzar, junto con las restantes existentes el mínimo de plazas antes citado. (3.000)

(3). Sólo en los tramos de Bulevar que discurren paralelos al Recinto Ferial (calle al Norte y Oeste). El resto de Tramos de Bulevar (en sus medianas) no podrán ser utilizados para aparcamiento ocasional, debido al tratamiento que deberán tener.

### 1.2. Cuadro de Características (Superficies, Usos Asignados, Edificabilidad, Ocupación, Alturas y Otros).

Se relacionan a continuación los usos pormenorizados que se asignan, así como sus correspondientes condiciones de Edificabilidad, Alturas, Máxima Ocupación, Superficies y Número de Viviendas (Aprox.). Ver Cuadro Adjunto.

USO GENERICO.	USO PORMENORIZADO.	SUPF. TOTAL ASIGNADA.	EDIFICAB. NORMAL/MAX.	OCUP. MAX. S/PARC.NETA PL.BAJA/RES	ALTURA MAXIMA.	VIVIENDAS PREVISTAS (ORIENTATIVO)	NOTAS.	
		m <sup>2</sup> .	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	%	Nº DE PLANTAS.	Nº		
1. RESIDENCIAL	1.1 Manz.Cerrod. (Con patio de manzana)	56.415	3 / 4	100 / 80	4	1.361	(1) N°sup.al resultante de la edif.normal. pág. 0 (ppp) la mayoría v. b. o (5) = permitida en estos supuestos.	
	1.2 Agrup. de Bloques aislados.	225.151	1,5 / 3	50 / 50	según zonas 4-6-10-12	4.260 (1)		
	1.3 Agrup.Intv. de Vivien- das Unif.	66.773	1 / 1,75	60 / 60	3	657 (2)	(2) N°condicionado por parcelas. No se han com- putado más que unidades enteras en ellas.	
	1.4 Agrup.Extv. de Vivien- das Unif.	7.735	0,5 / 1	30 / 30	3	44 (3)	(3) Con edf. normal se obtendrían 38739 Viv. Se han computado las viables considerando parte de VPU.	
	1.5 Residencial Bulevar.	37.145	2,25/ 3	100 / 80	según zonas 1 - 4 - 7	758		
2. INDUSTRIAL							(4) El uso característico de este tipo reprer- senta al menos el 60% del total en la parcela de adm. (vivi., etc...) hasta el 40%.	
3. TERCARIO	3.1 Comercial (y/o Ofic) Sing.Ext.	-	-	-	-	-		
		43.450	213	100/80	3	(4)		
4. INSTITUCIO- NAL.	4.1 Cívico Soc. Intv. Extv.	2.500	1	100/80	3	-	(6). Ver nota (5).	
	4.2 Docente Intv. Extv.	-	-	-	-	-	(9)	
		29.133	1	100/80	3	-	(5). El uso característico de este tipo re- presentara al menos el 60% del total en la par- cela. Se adm. (vivi. etc...) hasta el 20% del total.	
	4.3 Administrativa Intv. Extv.	32.735	2	100/80	3 y 11	-	(7). Ver nota (5).	
	4.4 Sin especific Intv. Extv.	-	-	-	-	-	-	(8). Ver nota (5).
		15.070	0,50	100/80	3	-	(8)	
5. EQUIP. COMUNITARIO	5.1 Cultural Intv. Extv.	3.460	1,50	100/80	4	-	(9). Ver nota (5).	
		2.290	0,75	100/80	3	-	(9)	
	5.2 Docente Intv. Extv.	7.985	1	100/80	3	-	(10). Ver nota (5).	
		108.067	0,50	100/80	3	-	(10)	
	5.3 Sanitario Intv. Extv.	-	-	-	-	-	-	(11). Ver nota (5).
		10.830	0,75	100/80	3	-	(11)	
	5.4 Asistencial Intv. Extv.	3.040	1	100/80	3	-	(12). Ver nota (5).	
		4.712	0,50	100/80	3	-	(12)	
5.5 Deportivo Intv. Extv.	11.664	1	100/80	3	-	(13). Ver nota (5).		
	40.400	0,25	100/80	3	-	(13)		
5.6 Religioso Intv. Extv.	11.847	1	100/80	3	-	(14). Ver nota (5).		
	-	-	-	-	-	-	(14)	
5.7 Sin especific Intv. Extv.	9.488	1	100/80	3	-	(15). Ver nota (5).		
	-	-	-	-	-	-	(15)	
6. ESPACIOS LIBRES.	6.1 Esp.Libres y Parq.Urb.	106.350	0,01	(16)	(16)	(16)	(16) Capacitors fijados por el P.G.O.U.	
		152.130	0,01	(16)	(16)	(16)		
	6.2 Bulevares	90.498	0,01	(17)	1	(17)	(17) Se permitirán cons- trucciones de carácter temporal o definitivo en regimen de concesión adm. (vivi., etc...) tales como quioscos, loca- les de esparcimiento, co- lectivo, etc...	
6.3 Recint.Fer. Edf. Permites Temporales	123.145	0,10 (18)	-	1	-	(18) Edf. prevista para permitir Construcc. perm. ligadas a activ. compo- nibles. (casetas, pabelló- nes, etc...).		
			0,25	-	1	-		

## 1.3. Sectores. Usos Globales Resultantes.

Sector Nº.	USO GENERICO	USO GLOBAL	
03	Equipamiento. Comunit. (EQ).	Equipamiento Comunit.	(EQ)
04	Equipamiento. Comunit. (EQ).	Zona Depor- tiva.	(ZD)
05	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
06	Residencial. (RS).	Residencial Bulevar.	(RB)
07	Residencial. (RS).	Residencial Bulevar.	(RB)
08	Espacios Libres. (EL).	Recinto Ferial.	(RF)
09	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
10	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
11	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
12	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
13	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
14	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)
15	Institucional. (IT).	Institución Sing/autonº.	(IT)
17	Residencial. (RS).	Ordenación Abierta.	(OA)

1.4. Parcelas. Usos pormenorizados, superficies brutas y netas. Otras características.

USO GENÉRICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE BRUTA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERFICIE NETA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERF. CONST. COMPUTABLE. (M <sup>2</sup> .)	Nº. VIVIENDAS (ORIENTATIVO)	BAJOS COMERC. (ORIENTATIVO)
1.								
RESIDENCIAL	MANZ. CERRADA (P.M.)  (1.1.)	09	1	8.425	7.739	La resultante	208	-
			2	7.250	7.250	"	208	-
			5	8.770	8.058	"	197	1.080
			6	7.545	7.545	"	122	-
			16	10.145	9.200	"	242	1.350
		14	3	6.215	5.695	"	176	-
			4	8.065	7.470	"	208	-
	AGRUP. BLOQUES AISLADOS.  (1.2.)	05	2	9.286	4.400	"	194	3.645
			4	14.200	6.840	"	284	5.355
		06	1	6.045	2.880	"	92	360
			2	4.750	2.880	"	92	360
		07	1	4.245	1.800	"	60	360
			2	4.245	1.800	"	60	360
		09	10	2.150	1.200	"	36	1.080
			11	1.850	1.480	"	36	-
			13	2.150	1.200	"	36	1.080
			14	2.738	1.480	"	56	720
			17	2.600	1.715	"	56	720
			18	2.200	1.390	"	48	-
			20	2.665	1.750	"	64	-
			21	1.200	769	"	32	-
			24	3.360	2.420	"	80	-
			25	3.534	1.720	"	64	-
		10	1	4.740	2.600	"	80	2.160
			2	6.925	2.950	"	112	-
			3	6.384	2.815	"	92	960
			5	1.200	675	"	24	-
		11	3	5.950	3.072	"	96	-
			4	1.200	480	"	16	-
			5	9.912	4.880	"	142	740
			7	6.468	2.960	"	97	740
			8	2.125	675	"	24	-
		12	1	7.695	3.058	"	151	990
			3	7.918	2.850	"	160 *	990
			4	4.700	2.160	"	72	-
			5	7.125	2.800	"	174 *	-
		13	1	8.360	2.950	"	146	900
			3	8.100	3.000	"	146	900
			4	1.720	960	"	32	-
			5	4.400	2.160	"	72	-
			6	2.400	960	"	48	-

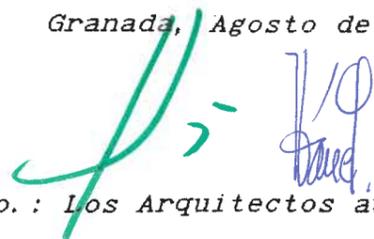
USO GENÉRICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE BRUTA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERFICIE NETA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERF.CONST. COMPUTABLE. (M <sup>2</sup> .)	Nº.VIVIENDAS (ORIENTATIVO)	BAJOS COMERC. (ORIENTATIVO)		
1. RESIDENCIAL	AGRUP.BLOQUES AISLADOS. (Cont.)	14	9	4.410	1.540	La resultante	80	-		
			1	6.105	2.200	La resultante	112	720		
		17	2	13.010	7.250	"	322	2.340		
			2	1.780	675	"	24	-		
			4	10.476	6.720	"	208	2.900		
			5	9.710	5.275	"	170	2.900		
			6	4.480	1.720	"	64	-		
			9	4.110	2.540	"	69	2.070		
			10	4.184	2.540	"	69	2.070		
			11	9.240	4.200	"	160	-		
			AGRUP.INTENS. VIV.UNIFAMILIAR	06	5	3.564	3.564	"	35	-
	6	3.024			3.024	"	30	-		
	7	2.965			2.965	"	29	-		
	8	3.380			3.380	"	33	-		
	9	3.630			3.630	"	36	-		
	10	3.080			3.080	"	30	-		
	11	3.135			3.135	"	31	-		
	12	4.215			4.215	"	42	-		
	07	3			3.595	3.595	"	35	-	
		4			3.865	3.865	"	38	-	
		5			4.365	4.365	"	43	-	
		6	2.665	2.665	"	26	-			
		7	2.850	2.850	"	28	-			
		8	3.135	3.135	"	31	-			
		9	3.135	3.135	"	31	-			
	AGRUP.EXTENS. VIV.UNIFAMILIAR	12	6	3.975	3.975	"	22	-		
			13	3.760	3.760	"	22 *	-		
			RESIDENCIAL BULEVAR.	06	13	4.895	2.600	"	102	520
					14	4.825	2.600	"	92	1.400
					15	4.825	2.600	"	92	1.400
					16	5.305	2.950	"	120	520
					07	15	3.125	1.840	"	66
	16	4.620				2.560	"	92	1.400	
17	4.620	2.560	"	92		1.400				
			18	4.930	2.560	"	102	520		

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE BRUTA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERFICIE NETA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERF. CONST. COMPUTABLE. (M <sup>2</sup> .)	Nº. VIVIENDAS (ORIENTATIVO)	BAJOS COMERC. (ORIENTATIVO)	
3. TERCIARIO	COMERCIAL SINGULAR. (y/o OF.) (3.1.)	05	1	41.050	41.050	82.100 *	-	-	
		09	12	1.200	1.200	2.400	-	-	
			15	1.200	1.200	2.400	-	-	
4. INSTITUCIONAL	CIVICO-SOCIAL INTENSIVO. (4.1.)	17	8	2.500	2.500	2.500	-	-	
		CENTRO DOCENTE EXTENSIVO. (4.2.)	13	8	29.133	29.133	14.566,50	-	-
			12	2	3.135	1.580	6.270	-	-
			15	2	29.600	29.600	59.200	-	-
		SIN ESPECIFICAR EXTENSIVO. (4.4.)	15	1	15.070	15.070	7.535	-	-
5. EQUIP. COMUNITARIO	CULTURAL INTENSIVO. (5.1.)	13	2	3.460	1.560	5.190	-	-	
		CULTURAL EXTENSIVO. (5.2.)	11	2	2.290	2.290	1.717,50	-	-
	DOCENTE INTENSIVO. (5.3.)	06	3	1.490	1.490	1.490	-	-	
		09	7	3.490	3.490	3.490	-	-	
		09	9	3.005	3.005	3.005	-	-	
		09	9	3.005	3.005	3.005	-	-	
	DOCENTE EXTENSIVO. (5.4.)	03	3	16.132	16.132	9.566	-	-	
		06	4	5.060	5.060	2.530	-	-	
		09	3	6.370	6.370	3.185	-	-	
		09	9	3.005	3.005	2.253,75	-	-	
		22		13.340	13.340	6.670	-	-	
		10	6	4.460	3.595	2.230	-	-	
		11	1	8.150	8.150	4.075	-	-	
		12	7	23.865	23.865	11.932,50	-	-	
	SANITARIO EXTENSIVO. (5.5.)	14	8	11.080	11.080	5.540	-	-	
		14	7	8.780	8.190	4.390	-	-	
		14	8	10.800	10.800	5.400	-	-	
09		19	3.130	3.130	2.347,50	-	-		
ASISTENCIAL INTENSIVO. (5.6.)	17	1	7.700	7.700	5.775	-	-		
	17	3	1.450	1.450	1.087,50	-	-		
ASISTENCIAL EXTENSIVO. (5.7.)	17	7	1.590	1.590	1.192,50	-	-		
	05	3	1.456	755	728	-	-		
	05	5	1.456	755	728	-	-		
	10	4	1.800	1.800	900	-	-		

USO GENÉRICO	USO FORMENORIZADO	SECTOR Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE BRUTA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERFICIE NETA. (M <sup>2</sup> .)	SUPERF.CONST. COMPUTABLE. (M <sup>2</sup> .)	Nº.VIVIENDAS (ORIENTATIVO)	BAJOS COMERC. (ORIENTATIVO)
5.								
EQUIP. COMUNITARIO.	DEPORTIVO INTENSIV. (5.8.)	03	2	11.664	10.864	11.664	-	-
	DEPORTIVO EXTENSIV.(5.9.)	04	1	6.500	6.500	3.250	-	-
		09	4	11.325	11.325	2.831,25	-	-
		10	7	12.870	12.870	3.217,50	-	-
		13	7	9.705	9.705	2.426,25	-	-
	RELIGIOSO INTENSIV. (5.10.)	09	8	3.232	3.232	2.424,00	-	-
		11	6	3.315	3.315	2.486,25	-	-
		14	6	5.300	5.300	3.975	-	-
	SIN ESPECIFICAR INTENSIV. (5.11.)	03	1	9.488	8.688	9.488	-	-
6.								
ESPACIOS LIBRES.	ESPACIOS LIBRES Y PARQUE URBANO. (6.1.)	04	P.1	3.300	3.300	33	-	-
		10	P.5	2.100	2.100	21	-	-
		05	P.7	5.578	5.578	55,78	-	-
		06	P.8	7.551	7.551	75,51	-	-
			P.9	1.380	1.380	13,80	-	-
		07	P.11	5.712	5.712	57,12	-	-
		08	P.14	59.800	59.800	598	-	-
		09	P.17	12.700	12.700	127	-	-
			P.18	3.575	3.575	35,75	-	-
			P.19	3.800	3.800	38	-	-
			P.20	27.225	27.225	272,25	-	-
			P.21	2.244	2.244	22,44	-	-
			P.22	1.170	1.170	11,70	-	-
			P.23	4.960	4.960	49,60	-	-
		10	P.25	4.940	4.940	49,40	-	-
		11	P.27	2.580	2.580	25,80	-	-
			P.28	43.720	43.720	43,72	-	-
			P.29	1.080	1.080	10,80	-	-
		17	P.30	18.010	18.010	180,10	-	-
			P.31	30.600	30.600	306	-	-
			P.32	18.070	18.070	180,70	-	-
			P.33	2.250	2.250	22,50	-	-
	BULEVAR (6.2.)	4 y 5	P.2	6.600	6.600	66	-	-
		3 y 4	P.3	4.500	4.500	45	-	-
		3 y otros	P.4	1.520	1.520	15,2	-	-
		5 y otros	P.6	18.630	18.630	186,3	-	-
		6 y otros	P.10	1.200	1.200	12	-	-
		7 y otros	P.12	18.100	181	181	-	-
		8 y 9	P.15	16.500	16.500	165	-	-
		8 y otros	P.16	1.400	1.400	14	-	-
		9 y 10	P.24	6.284	6.284	62,84	-	-
		10 y 11	P.26	9.750	9.750	97,50	-	-
	RECINTO FERIAL. (6.3.)	8	P.13	12.314,5	123.145	12.314 P. 30.786 NP,	-	-

1. 5. Cuadro Resumen. Reservas y comparación P. P. /  
P. G. O. U. y Ley del Suelo.

Granada, Agosto de 1.987



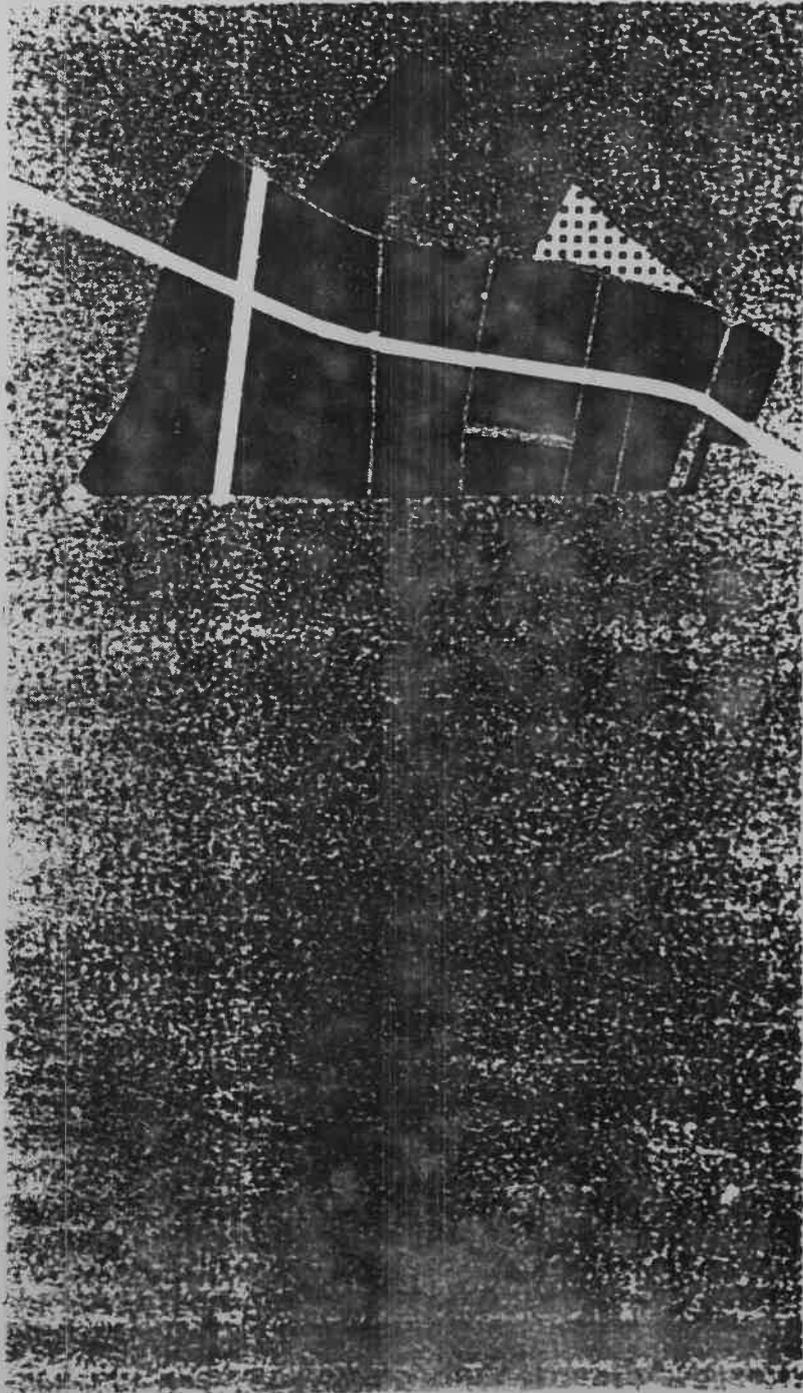
Fdo. : Los Arquitectos autores



# Plan Especial de Reforma Interior Almanjayar. Granada



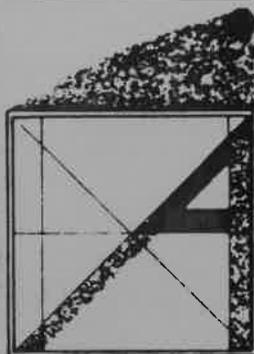
EPISA  
EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO DE ANDALUCÍA



GRANADA

EQUIPO REDACTOR:

FCO. IBÁÑEZ SANCHEZ  
LUIS IBÁÑEZ SANCHEZ  
JOSE IBÁÑEZ BERBEL  
PABLO IBÁÑEZ SANCHEZ



## Ordenanzas.

ORDENANZAS/INDICE

**INDICE**

Pag.

**TITULO 1****GENERALIDADES. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.**

2

- Nota Preliminar.

1. Justificación y Finalidad.
2. Ambito y Regimen de Aplicación.
3. Información urbanística.
4. Disposiciones generales sobre licencias. Procedimiento para la solución de las solicitudes de licencia.
5. Ejecución de las obras e instalaciones.

3

**TITULO 2****CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

4

- Nota Preliminar.

1. Solares y Parcelas.
2. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos.
3. Alturas.
4. Condiciones de aprovechamiento.
5. Patios.
6. Entrantes, Salientes y Vuelos.
7. Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios.
8. Pasajes comerciales.
9. Cerramientos y Cercas.

5

**TITULO 3****CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. ORDENACIONES DETALLADAS.**

6

- Nota preliminar.

**CAPITULO 1. Ordenaciones de carácter residencial.****1. 1. Manzana Cerrada con patio de manzana.**

- Definición.
- Condiciones de aprovechamiento.
- Alineaciones y Rasantes.
- Retranqueos y Patios abiertos a fachada.
- Parcela mínima.
- Ocupación en planta.
- Altura de la edificación.
- Patios de parcela. Patios de manzana.
- Definición de vivienda exterior.
- Aparcamientos.
- Condiciones de diseño, higienicas y tecnicas.

7

8

- Condiciones estéticas.	
- Condiciones de transformación.	9
1. 2. Residencial bulevar.	10
- Definición.	
- Ambito de aplicación.	
- Condiciones de aprovechamiento.	
- Alineaciones y Rasantes.	
- Retranqueos.	
- Parcela mínima.	
- Ocupación máxima de parcela.	
- Conjunto residencial bulevar.	11
- Patios mancomunados y Patios de parcela.	
- Pasajes.	
- Altura de la edificación.	
- Aparcamientos.	12
- Sótanos.	
- Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.	
- Condiciones estéticas.	
1. 3. Agrupación Intensiva de Viviendas Unifamiliares.	13
- Definición.	
- Ambito de aplicación.	
- Condiciones de aprovechamiento.	
- Alineaciones y Rasantes.	
- Retranqueos y Separaciones a linderos.	
- Parcela mínima.	14
- Ocupación en planta.	
- Altura de la edificación.	
- Patios.	
- Aparcamientos.	
- Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.	15
- Condiciones de transformación.	
1. 4. Ordenaciones de carácter residencial del Plan General.	16
CAPITULO 2. Ordenaciones de carácter industrial.	17
CAPITULO 3. Ordenaciones de carácter terciario.	18
- Definición, Tipos y Ambito de aplicación.	
- Condiciones de aprovechamiento.	
- Condiciones de la edificación.	
CAPITULO 4. Ordenaciones de carácter institucional ó de equipo comunitario.	19
- Definiciones, Condiciones de aprovechamiento, Condiciones de la edificación.	
TITULO 4	
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.	20
CAPITULO 1. Proyectos de urbanización.	
- Generalidades.	
- Conceptos.	

- Condiciones generales.

**CAPITULO 2.** Condiciones específicas para la redacción  
de proyectos de urbanización.

21

**TITULO 5**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN ESPACIOS  
LIBRES.**

22

1. Construcciones en espacios libres.
2. Recinto Ferial.
3. Parque Urbano.

ORDENANZAS REGULADORAS

**TITULO 1. - GENERALIDADES. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.****Nota preliminar:**

El P. G. en sus determinaciones establece los criterios a los que tendrán que ajustarse las actuaciones de planeamiento especial, y en ellos quedan incluidos aspectos que afectan a las Ordenanzas, que habrán de referirse a las condiciones incluidas en las Ordenanzas del Plan.

Por lo expuesto, a efectos de las presentes Ordenanzas, todo aquello relativo a la regulación de suelo en sus aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de regimen de servicios de la edificación, que no determine expresamente este documento, se considerará regulado por las Ordenanzas del P. G. .

**1. - Justificación y finalidad.**

El artículo 85 del Reglamento de Planeamiento establece las determinaciones y documentos a contener por un Plan Especial de Reforma Interior, que serán los expresados para Planes Parciales adecuados a los fines que persigan. Dichos documentos quedan fijados en el Artículo 57 del Reglamento de Planeamiento. En cumplimiento de dichos artículos se redactan las presentes Ordenanzas del P. E. R. I Almanjayar.

En base al Artículo 61, la finalidad de estas Ordenanzas es la de regular en el suelo a que afecta el presente P. E. R. I. las condiciones necesarias para la actividad totalidad del suelo del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar.

Todos las actividades que supongan alguna actuación urbanística y/o edificatoria, tanto pública como privada, y que se especifican en estas Ordenanzas, son objeto de regulación por las mismas, Ley de Suelo y Reglamento que desarrollan.

**3. - Información urbanística.**

Las presentes Ordenanzas, en este apartado, asumen lo establecido por las Ordenanzas (texto refundido y revisado) del P. G. O. Ua totalidad del suelo del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar.

Todos las actividades que supongan alguna actuación urbanística y/o edificatoria, tanto pública como privada, y que se especifican en estas Ordenanzas, son objeto de regulación por las mismas, Ley de Suelo y Reglamento que desarrollan.

3. - Información urbanística.

Las presentes Ordenanzas, en este apartado, asumen lo establecido por las Ordenanzas (texto refundido y revisado) del P. G. O. U. de Granada, en su Título 1 capítulo 1.

4. - Disposiciones generales sobre licencias. Procedimiento para la solución de las solicitudes de licencia.

Las disposiciones generales sobre licencias, en cuanto a su contenido -normas y condiciones aplicables, plazos-, obligaciones del titular de la licencia, y caducidad de las licencias, son las establecidas en las Ordenanzas del P. G. O. U. de Granada, en su Título 1 capítulo 2.

Igualmente, a efectos de las presentes Ordenanzas, el procedimiento para la resolución de licencias -contenido de la solicitud, documentación necesaria en los distintos casos, requisitos del Proyecto Técnico, definición de Deficiencias subsanables e insubsanables y notificación y publicación- es el establecido en el Título 1 capítulo 3 de las Ordenanzas del P. G. O. U. de Granada.

5. - Ejecución de las obras e instalaciones.

La regulación de los aspectos relativos a la ejecución de las obras e instalaciones, a efectos de las presentes Ordenanzas, queda fijada en el capítulo 4 del Título 1 de las Ordenanzas del P. G.

**TITULO 2. - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.****Nota preliminar:**

Este título aborda las definiciones y criterios de aplicación referidos al título homónimo de las Ordenanzas del P.G. con las precisiones, modificaciones ó ampliación de terminos específicos del P. E. R. I. Almanjayar.

En cuanto a las definiciones ó criterios aquí no establecidos se consideran de aplicación los contenidos en el Título 2 de las Ordenanzas del Plan.

**1. - Solares y parcelas.**

Las definiciones de SOLAR, PARCELA EDIFICABLE ó NETA y PARCELA MINIMA son las dadas en las Ordenanzas del P. G. .

PARCELA es la parte de solar así definida en el correspondiente plano del P. E. R. I. .

**2. - Alineaciones, rasantes y retranqueos.****2. 1. Alineaciones oficiales.**

Son las definidas en la documentación gráfica del P. E. R. I. Almanjayar.

**2. 2. Alineaciones exteriores.**

Son las que en el P. E. R. I. fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

**2. 3. Alineaciones interiores.**

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, cuando así se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

**2. 4. Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas ó calles dedinidas por el P. E. R. I.

**2. 5. Retranqueos.**

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial u otros linderos de parcela y el plano de fachada que incluya cualquier saliente ó voladizo de la misma.

### 3. - Alturas.

Quedan definidos y regulados los conceptos de ALTURA DE LA EDIFICACION, ALTURA DE PISO, ALTURA LIBRE DE PISO, ALTURA DE PATIOS DE PARCELA, ALTURA DE LA EDIFICACION AISLADA O EXENTA, ALTURA DE LA EDIFICACION UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA Y ENTREPLANTAS, en el apartado 2.1.3, del capítulo 1 del Título 2 de las Ordenanzas del Plan.

### 4. - Condiciones de aprovechamiento.

Son las establecidas por el P.G. en el capítulo 1 del Título 2, apartado 4 de sus Ordenanzas, y que desglosa en: superficie ocupada, superficie máxima de ocupación, superficie total edificada, edificabilidad, espacio abierto privado y espacio libre.

### 5. - Patios.

La definición y condiciones de patios de manzana, patios de parcela, patios cerrados, patios abiertos y patios mancomunados son las que se fijan en el apartado 5 del capítulo 1 del Título 2 de las Ordenanzas del P.G..

### 6. - Entrantes, salientes y vuelos.

Regulados por el apartado 6 del capítulo 1 del Título 2 de las Ordenanzas del P.G..

### 7. - Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios.

Se adaptarán a lo establecido en las Ordenanzas del P.G. en su apartado 7 del capítulo 1 del Título 2.

### 8. - Pasajes comerciales.

Ordenados según lo expresado en el apartado 8 del capítulo 1 del Título 2 de las Ordenanzas del P.G..

### 9. - Cerramientos y cercas.

Cumplirán las condiciones expuestas en el apartado 2.1.9. de las Ordenanzas del P.G.

### **TITULO 3. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. ORDENACIONES DETALLADAS.**

#### **Nota preliminar:**

El presente Título aborda las condiciones particulares de la edificación en cuanto a las ordenaciones detalladas específicas del P.E.R.I., remitiéndose a las Ordenanzas del P.G. en aquellos casos en que dichas ordenaciones detalladas se correspondan con las expuestas en el.

Recoge por tanto las condiciones particulares de las ordenaciones detalladas con que el P.E.R.I. complementa las definidas en el P.G.. Para estas últimas el presente documento, en cada caso, se remite a las del P.G.

Por ello, y para mayor claridad, se sigue el mismo esquema que en las Ordenanzas del P.G.

#### **CAPITULO 1. Ordenaciones de carácter residencial.**

##### **1. 1. Manzana cerrada con patio de manzana.**

Esta ordenación forma parte de la más general del P.G. llamada "Manzana Cerrada", y se desarrolla por su importante implantación en el P.E.R.I.

##### **1. 1. 1. Definición.**

Se define como manzana cerrada con patio de manzana a aquellas unidades básicas con uso característico residencial, para las cuales el P.E.R.I. tiene determinadas alineaciones exteriores, a las que se debe ajustar la edificación, y alineaciones interiores, con fondo máximo edificable 24 m.

Las alineaciones interiores definirán un patio de manzana, en el que se puede inscribir un círculo de diámetro superior a 12 m. o a la altura del edificio. Dicho patio tendrá uso comunitario.

##### **1. 1. 2. Ambito de aplicación.**

Este tipo de ordenación se extiende a todas aquellas unidades básicas así definidas por el P.E.R.I., y a las que se estableciesen en Estudios de Detalle.

##### **1. 1. 3. Condiciones de aprovechamiento.**

a) Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total de este tipo de ordenación es

el de vivienda colectiva.

El resto de usos permitidos ó prohibidos serán acordes a lo establecido por la Normativa de Compatibilidad de usos y sus cuadros, del P.G., para manzanas cerradas.

b) Edificabilidad: Acorde a lo establecido en el P.G., se asignan dos valores, para las edificabilidades normal y máxima, dado en  $m^2/m^2$

- Normal: 3,00  $m^2/m^2$ .

- Máxima: 4,00  $m^2/m^2$ .

#### 1.1.4. Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el P.E.R.I. en su plano correspondiente, o las que señalen Estudios de Detalle en caso de pequeñas adaptaciones.

Las alineaciones interiores, con un fondo máximo edificable de 24 m., suponen el límite máximo que puede alcanzar la edificación hacia el patio.

#### 1.1.5. Retranqueos y patios abiertos a fachada.

Quedan prohibidos los retranqueos y patios abiertos a fachada.

#### 1.1.6. Parcela mínima.

En cada unidad básica ordenada por el P.E.R.I. como manzana cerrada con patio de manzana, se aporta una subdivisión en parcelas. Cuando por desagregación, subdivisión ó reparcelación, se modificasen, se considerará parcela mínima aquella capaz de cumplir el resto de las condiciones, incluida la de patio de manzana, por sí misma, y no impida, por su segregación, el cumplimiento de esta ordenanza al resto de parcelas de la unidad básica, ni alcanzar una edificabilidad superior a la establecida para la unidad básica.

#### 1.1.7. Ocupación en planta.

En las manzanas cerradas la edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de parcela.

En los patios de manzana no se permitirán más construcciones que las subterráneas (por debajo de las rasantes exteriores) con las condiciones establecidas al respecto para patios de manzana en las presentes Ordenanzas en su Título 2, y aquellas de carácter comunitario, abiertas, que disten en cualquiera de sus puntos al menos 12 m. ó la altura de la edificación.

#### 1.1.8. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida es la que se refleja en el plano correspondiente del P. E. R. I..

#### 1.1.9. Patios de parcela. Patios de manzana.

En parcelas que procedan de la subdivisión de una unidad básica, los patios de parcela habrán de cumplir las condiciones de patios de manzana, siendo además obligatorio el tratamiento estético de las medianerías del patio, que gozará de la consideración de espacio exterior.

Tienen consideración de espacio exterior los patios de manzana definidos en este P. E. R. I..

#### 1.1.10. Definición de vivienda exterior.

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior".

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, esta deberá cumplir la condición de vivienda exterior.

#### 1.1.11. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la propia parcela.

Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la unidad básica ó subsector correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente.

#### 1.1.12. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones mínimas establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

#### 1.1.13. Condiciones estéticas.

Las obras de las distintas parcelas que completen una unidad básica ó manzana se adecuarán compositivamente, sin que ello implique necesariamente el uso de iguales materiales, proporciones, etc...

**1.1.14. Condiciones de transformación.**

En las manzanas cerradas con patio de manzana podrán redactarse Estudios de Detalle, destinadas a transformarlas en ordenaciones de edificación abierta, con iguales condiciones a las expresadas en las condiciones de transformación para manzanas cerradas en el apartado 3.1.1.n. de las Ordenanzas del P.G..

Con carácter singular, en la manzana del sector 09 para la cual existe un proyecto de promoción pública reflejado en los planos de información, no es necesario el Estudio de Detalle, para la ejecución de ese específico conjunto de bloques aislados.

## 1.2. Residencial bulevar.

Ordenación específica de límite de los sectores 06 y 07 con el gran paseo central, para la adecuada configuración y formalización del mismo y su relación con el interior de dichos sectores.

### 1.2.1. Definición.

Se define como ordenación residencial bulevar a aquella ordenación volumétrica de una unidad básica de carácter residencial que, con las condiciones que a continuación se fijan, así se ha marcado en el plano correspondiente del P. E. R. I.

### 1.2.2. Ambito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a aquellas unidades básicas así definidas en el plano correspondiente del P. E. R. I.

### 1.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

a) Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación, es el de vivienda colectiva.

b) Edificabilidad: -Normal  $2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
-Máxima  $3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

### 1.2.4. Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el P. E. R. I. en su plano correspondiente, y las que señalen Estudios de Detalle en caso de pequeños ajustes y adaptaciones. Las definiciones de alineaciones interiores y exteriores son las establecidas en el Título 2 de las presentes Ordenanzas.

### 1.2.5. Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos y patios abiertos a fachada en alineaciones exteriores.

### 1.2.6. Parcela mínima.

La parcela mínima, cuyas dimensiones no se fijan, será aquella capaz de permitir para ella y el resto de la unidad básica el resto de las condiciones de esta ordenación.

### 1.2.7. Ocupación máxima de parcela.

La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del 50% de la superficie de parcela.

#### 1. 2. 8. Conjunto residencial bulevar.

Se define como conjunto residencial bulevar aquel cuya parcela está limitada exclusivamente por calles rodadas ó peatonales, ó en su linde con otra parcela comparte con ella pasaje peatonal.

Dichos pasajes serán la prolongación recta, bajo las alineaciones de bloques de mayor altura permitida, de las alineaciones transversales al bulevar límites de los bloques paralelos a los de mayor altura permitida.

#### 1. 2. 9. Patios mancomunados y patios de parcela.

Cuando una actuación tenga consideración de "conjunto residencial bulevar" podrá cerrar el patio de parcela, originando un patio de manzana mancomunado, que habrá de cumplir con las condiciones que para este último establecen las presentes Ordenanzas.

En caso contrario, el espacio interior de parcela entre bloques se considerará espacio abierto, debiendose garantizar el acceso público a través de las edificaciones perpendiculares al bulevar, en paso, cubierto ó no, de al menos 6 metros de anchura.

#### 1. 2. 10. Pasajes.

Los pasajes peatonales, expuestos al definir el "conjunto residencial bulevar", para que se puedan ejecutar cubiertos, han de cumplir las siguientes condiciones:

a) La ejecución de edificación a ambos lados debe responder a un sólo proyecto y ejecutándose simultáneamente.

b) La altura mínima libre del pasaje, en cualquiera de sus puntos, ha de ser de 6 metros.

En cualquier otro caso, ha de quedar libre de cuerpos construidos en toda su proyección vertical.

Cuando se ejecute el pasaje cubierto, este no contabilizará a efectos de ocupación en planta, si bien sí lo hará a efectos de edificabilidad.

#### 1. 2. 11. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida es la que se establece en el plano correspondiente del P. E. R. I. .

En este plano se limitan tres valores según las posiciones de los cuerpos construidos. En aquellos lineales que presentan fachada al bulevar, de

tipología en "H", el mayor valor (7 plantas con carácter general). En edificación lineal, paralela a la anterior por el interior de los sectores 06 y 07, 4 plantas.

#### 1. 2. 12. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda ó por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la propia parcela.

En cuanto no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la unidad básica ó subsector correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente.

#### 1. 2. 13. Sótanos.

Se permitirá la construcción de sótanos con destino exclusivo para garaje, aparcamiento ó servicios auxiliares del edificio. Cuando los sótanos se construyan en espacios libres entre bloques habrán de cumplir lo establecido con carácter general en la ordenanza de espacio abierto privado, del Título 2 de estas Ordenanzas.

#### 1. 2. 14. Condiciones de diseño, higienicas y tecnicas.

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda como a otros usos compatibles, respetarán íntegramente las condiciones mínimas establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

#### 1. 2. 15. Condiciones esteticas.

Las asociaciones lineales se adecuarán compositivamente, sin que ello implique necesariamente el uso de iguales materiales, proporciones, etc...

### 1. 3. Agrupación intensiva de viviendas unifamiliares.

Esta ordenación, de aplicación a las unidades básicas así detalladas por el P.E.R.I., forma parte de la más general del P.G. llamada agrupación de viviendas unifamiliares.

#### 1. 3. 1. Definición.

Se define como agrupación intensiva de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumetrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, adosadas, en línea, etc., con la edificabilidad y otras condiciones que desarrollan los siguientes apartados.

#### 1. 3. 2. Ambito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todas aquellas unidades básicas así definidas por el P.E.R.I., y a las que se estableciesen en Estudios de Detalle.

#### 1. 3. 3. Condiciones de aprovechamiento.

a) Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación, es el de vivienda unifamiliar en sus niveles 1 y 2 (niveles definidos en la Normativa de Usos del P.G., en Usos Básicos). El resto de usos permitidos ó prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros del P.G., según la ubicación y la intensidad de aprovechamiento de la unidad básica.

b) Edificabilidad: De acuerdo con la Normativa del P.G., los valores de la edificabilidad son:

- Normal: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Máxima: 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 1. 3. 4. Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el P.E.R.I. en su plano correspondiente, ó las que señalen Estudios de Detalle en caso de pequeñas adaptaciones.

#### 1. 3. 5. Retranqueos y separaciones a linderos.

En las agrupaciones intensivas de viviendas unifamiliares no se fijan retranqueos, sino que estos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación, siendo necesario que un Estudio de Detalle fije dichos retranqueos para cada unidad básica completa.

1. 3. 6. Parcela mínima.

En agrupaciones intensivas la parcela mínima será de 75 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

1. 3. 7. Ocupación en planta.

La ocupación máxima en planta será del 60% de la superficie de parcela.

1. 3. 8. Altura de la edificación.

a) La altura máxima permitida es la que se refleja en el plano correspondiente del P. E. R. I., para cada unidad básica.

b) Con carácter general se ha fijado un límite de tres plantas de altura, no superables salvo en los supuestos contemplados en la Normativa del P. G. .

c) Cuando se permita una altura superior a la recogida en planos ó a la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

1. 3. 9. Patios.

a) Cuando existan patios interiores de parcela, salvo que estuviesen rodeados por la propia edificación, deberán cumplir las condiciones generales que se determinan en estas Ordenanzas en su Título 2.

b) A través de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa, se podrán unir los patios interiores de parcela constituyéndose en patio mancomunado de manzana, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los patios de manzana.

1. 3. 10. Aparcamientos.

a) Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda ó por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

b) Cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

### 1. 3. 11. Condiciones de diseño, higienicas y tecnicas.

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones mínimas establecidas en las Normas Tecnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

### 1. 3. 12. Condiciones de transformación.

Las agrupaciones intensivas de viviendas unifamiliares, en suelo urbano consolidado, a través de Estudios de Detalle se podrán transformar en agrupaciones extensivas de viviendas unifamiliares ó manzanas cerradas extensivas.

Para ello, además de las condiciones que establece el P. G. en su Normativa (Arts. 4. 3. 6 y 6. 3. 3 c), cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) La actuación abarcará como mínimo una manzana completa, aunque incluya más de una unidad básica.

b) No podrá incrementarse la edificabilidad de la unidad básica ó suma de las unidades básicas que integran el ámbito de actuación. No pudiendo asignarse a ninguna de las parcelas resultantes una edificabilidad superior a la máxima establecida por el P. G. para el tipo de ordenación propuesto.

c) En las rectificaciones de alineaciones, las superficies tomadas de la vía pública serán siempre iguales ó menores que las cedidas.

d) En ningún caso las rectificaciones de alineaciones podrán producir vías públicas inferiores a 6 metros de anchura.

e) La altura máxima será la correspondiente al tipo de ordenación propuesto.

Cuando por medio de un Estudio de Detalle, que aborde al menos una manzana completa, se abra una nueva calle, esta, además de cumplir con lo establecido al respecto por las Ordenanzas del P. G. (Estándares para vías rodadas), nunca podrá interrumpir una alineación de primer orden, esto es, no podrá desembocar en una vía que sea límite entre sectores.

#### 1.4. Ordenaciones de carácter residencial de P.G.

Otras ordenaciones detalladas uniformes referidas a unidades básicas de uso pormenorizado residencial, del P.E.R.I. Almanjayar, ó producto de las condiciones de transformación dadas, a través de Estudios de Detalle, son aquellas que recogen las Ordenanzas de P.G. en su Título 3 capítulo 1.

Estas ordenaciones el P.E.R.I. las sitúa fundamentalmente en las zonas consolidadas ó semiconsolidadas, y sus denominaciones: "Manzana cerrada", "Agrupación de bloques aislados", "Agrupación de viviendas unifamiliares" y "Residencial singular", así como sus condiciones específicas son las reflejadas en el capítulo 1 del Título 3 del P.G..

Cuando se proceda, en el ámbito de dichas ordenaciones, por sustitución de alguno de los edificios, las condiciones de aprovechamiento podrán ser iguales a las del elemento sustituido.

CAPITULO 2. Ordenaciones de carácter industrial.

No preve el P.E.R.I. ordenaciones detalladas uniformes referidas a unidades básicas de uso industrial. Cuando este uso aparezca como uso compatible permitido de otro tipo de ordenación, se ordenará en base a lo que dicha ordenación formule y en todo caso ateniéndose a lo que las Ordenanzas del P.G., en el capítulo 2 del Título 3, establecen al respecto.

### CAPITULO 3. Ordenaciones de carácter terciario.

Regula este capítulo las condiciones particulares de la edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas uniformes, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado terciario, en cualquiera de sus tipos. Todo lo que en este capítulo no se estipule, se atenderá a las condiciones generales de la edificación establecidas en el Título 2 de las Ordenanzas.

#### 3.1. Definición, tipos y ámbito de aplicación.

La definición y tipos son los desarrollados para esta ordenación por el P.G. (Ordenanzas, Título 3, capítulo 3), y el ámbito de aplicación, obviamente, las unidades básicas así definidas por el P.E.R.I..

#### 3.2. Condiciones de aprovechamiento.

Las establecidas en las Ordenanzas del P.G. (Título 3, capítulo 3).

En parcela singular terciaria (mayor de 4 Has.), se limita la edificabilidad a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 3.3. Condiciones de la edificación.

Son las que establece el P.G. al respecto (apartado 3.3.3 de sus Ordenanzas y sucesivos), señalando las condiciones de "Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación", "Parcela mínima", "Ocupación en planta", "Aparcamientos" y "Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas".

Parece recomendable, que, en el ámbito de actuación del P.E.R.I., por sus condiciones específicas, en cuanto a las condiciones estéticas, reseñar que sería favorable en cuanto a la imagen urbana de Almanjayar, que las edificaciones sujetas a ordenaciones de carácter terciario se manifestaran compositiva y volumetricamente, y en cuanto al uso de materiales, de forma diferente al entorno residencial en que se ubique, si se da el caso, para que sectores completos no adolezcan de absoluta uniformidad.

CAPITULO 4. Ordenaciones de carácter institucional ó de equipo comunitario.

Se recogen aquí las condiciones particulares de la edificación que tienen que cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado institucional ó equipamiento, en cualquiera de sus tipos. En aquello que aquí no se especifique, habrá de cumplirse lo establecido con carácter general en el Título 2, "Condiciones generales de la edificación".

4.1. Definiciones, Condiciones de aprovechamiento, Condiciones de la edificación.

Dentro del área ordenada por el P.E.R.I., las condiciones particulares de la edificación en ordenaciones de carácter institucional ó de equipo comunitario, son las que a tal efecto, establece el P.G. en sus Ordenanzas (Título 3, capítulo 4).

Al igual que en el capítulo precedente, el P.E.R.I. estima conveniente en cuanto a las condiciones estéticas, que las edificaciones de carácter institucional ó comunitario se atengan a reglas compositivas propias, no miméticas de las edificaciones residenciales.

#### **TITULO 4. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

##### **CAPITULO 1. Proyectos de urbanización.**

###### **1. 1. Generalidades.**

###### **1. 1. 1. Concepto y contenido.**

a) Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones del P. E. R. I. . El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere ó bien al ámbito de actuación -como mínimo un sector aunque incluya sólo una de las infraestructuras- ó bien un ámbito más reducido que el de sector, pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 69 del R. P. .

b) Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, telefonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de agua pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacio libres con sus correspondientes servicios. Incluirá también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles deficits, generados en los sistemas generales de infraestructuras de la ciudad por razón del incremento en la demanda que puede suponer la actuación.

c) Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley de Regimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiendose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

###### **1. 1. 2. Condiciones generales.**

a) En ningún caso los proyectos de urbanización ó de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, regimen de suelo ó de las edificaciones.

b) Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por tecnico distinto del autor del proyecto.

c) No podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada ó detallada) sin perjuicio de los ajustes ó adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

d) Cuando la adaptación suponga alteración de las determinaciones del P. E. R. I. en cuanto a ordenación ó regimen del suelo ó la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá tramitarse y aprobarse previa ó simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

#### CAPITULO 2. Condiciones específicas para la redacción de proyectos de urbanización.

Son las que establecen las Ordenanzas del P. G. en su capítulo 2 del Título 4.

**TITULO 5. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN ESPACIOS LIBRES.**

Recogemos aquí las condiciones que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Espacio Libres, y las del caso particular del Recinto Ferial.

**5.1. Construcciones en Espacio Libres.**

Se podrán ejecutar construcciones de carácter temporal ó permanente, de acuerdo con la Normativa del P.G. (nu. 2.6).

Las condiciones de aprovechamiento son:

a) Usos: Son usos permitidos los de carácter terciario ó de Equipamiento comunitario acordes con la zona en que se implantan.

b) Edificabilidad:

- Normal:  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**5.2. Recinto Ferial.**

El Plan General permitía para este recinto una ocupación de la edificación máxima de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , incluyéndose en este cómputo la ocupación producida por toda la instalación ferial.

El P.E.R.I. considera la necesidad de desarrollar una ordenación específica que regule el Recinto Ferial, sus usos alternativos y trazado definitivo. Por ello, para dicho ámbito, la ordenación y sus condiciones definitivas ha de fijarlas un Estudio de Detalle específico, que podrá alcanzar, en construcciones permanentes (pabellones abiertos ó no) una edificabilidad máxima de  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

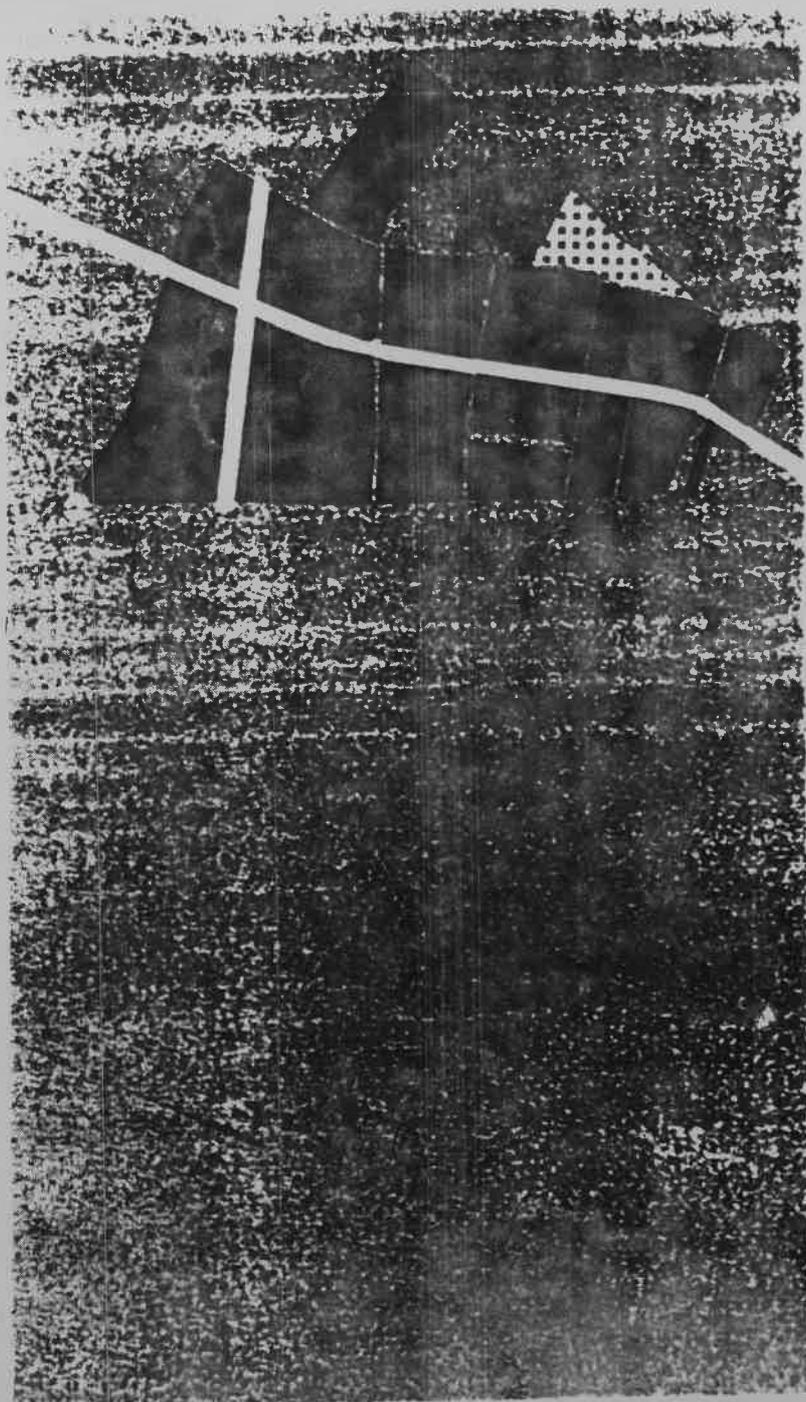
**5.3. Parque urbano.**

La totalidad de la edificabilidad permitida ( $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), se podrá agrupar en construcciones destinadas a usos permitidos compatibles.

Granada, Agosto de 1.987

Fdo.:   Los Arquitectos autores

# Plan Especial de Reforma Interior Almanjayar. Granada

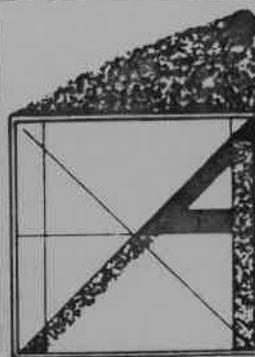


EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO DE ANDALUCÍA

GRANADA

EQUIPO REDACTOR:

FCO. IBAÑEZ SANCHEZ  
LUIS IBAÑEZ SANCHEZ  
JOSE IBAÑEZ BERBEL  
PABLO IBAÑEZ SANCHEZ



Est. Económico.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO/INDICE

<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
1. AVANCE DE PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION	2
1.1 Costos de Urbanización por capítulos.	
1.2 Cuadro de costos por sectores y etapas.	3
2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LA URBANIZACION.	4
2.1 Objeto. Consideraciones generales.	
2.2 Valores de referencia.	
2.3 Desarrollo de las inversiones.	
2.4 Financiación de la Urbanización.	5
3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DEL CONJUNTO.	6
3.1 Objeto. Consideraciones Generales.	
3.2 Valores de referencia.	
3.3 Valor de ejecución en m <sup>2</sup> construido, con repercusión del terreno.	7
3.4 Desarrollo de las inversiones.	
3.5 Financiación.	8

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

## ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

## 1. - AVANCE DE PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION.

## 1.1. Costos de Urbanización por Capítulos. (Ejecución Material).

Se reseña a continuación el costo estimado de las obras de urbanización de la totalidad del área ordenada, incluyendo recinto ferial, parque urbano y bulevares:

1. - Explanación y Movimiento de Tierras.....	46.000.000 Pts.
2. - Pavimentación (Firmes y Aceras).....	181.000.000 Pts.
3. - Jardinería y Mobiliario Urbano.....	126.000.000 Pts.
4. - Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes.....	56.000.000 Pts.
5. - Red de Alcantarillado.....	108.000.000 Pts.
6. - Red de Energía Electrica y Alumbrado Vial Urbano.....	67.000.000 Pts.
7. - Red de Telefonía. Comunicaciones.....	11.000.000 Pts.
8. - Varios.....	8.000.000 Pts.

---

TOTAL COSTOS OBRAS DE URBANIZACION 603.000.000 PTS.

A la cantidad de Seiscientos tres millones de pesetas, se estima asciende el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Incluyendo un 22% de Gastos Generales y Beneficio Industrial que ascienden a 132.660.000, el presupuesto de la contrata asciende a 735.660.000 pesetas, (Setecientos treinta y cinco millones, seiscientos sesenta mil pesetas).

## 1.2. Cuadro de costos por sectores y etapas.

CAPITULO	SECTOR	1ª ETAPA						2ª ETAPA										TOTAL CONJUNTO
		05	06	07	08	09	TOTAL 1ª ETAPA %	Buleva- res	10	11	12	13	14	15	17	TOTAL 2ª ETAPA %		
EXPLANACION Y MYTO. DE TIERRAS	-	-	15	9	20	44	12.5	-	-	1	-	-	-	-	1	2	0.8	46
PAVIMENTACION	9	23	26	16	35	109	31	12	2	11	8	8	23	-	8	72	29	181
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	2	3	2	20	8	35	10	30	1	30	-	-	-	-	30	91	36.00	126
RED DE AGUA RIEGO E HIDRANTES	3	8	9	5	12	37	10.5	1	-	3	2	2	8	-	3	19	7.5	56
RED DE ALCANTARILLADO	5	16	17	11	24	73	20.5	-	-	7	4	5	14	-	5	35	14	108
RED DE E.E. Y ALUMBRADO	4	9	10	6	13	42	12	2	-	4	3	3	9	-	4	25	10	67
RED DE TELEFONIA	0.7	2	2	-	3	7.7	2.2	-	-	-	0.6	0.7	2	-	-	3.3	1.2	11
VARIOS	0.3	1	1	1	1	4.3	1.3	-	-	1	0.4	0.3	1	-	1	3.7	1.5	8
	24	62	82	68	116	352	100	46	3	57	18	19	57	-	52	251	100	603

\* En millones de pesetas

## 2. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LA URBANIZACION.

### 2.1. Objeto, Consideraciones Generales.

El objeto del presente estudio es el de una vez evaluados los costos de la urbanización a ejecutar para el desarrollo de este P.E.R.I., justificar la viabilidad de la misma así como especificar las fuentes de financiación y sus cargas.

Estando previstas la ejecución en dos etapas de igual período, las inversiones se harán sucesivas, abordándose la última una vez ejecutada en su plazo la anterior.

No se consideran las variaciones previsibles en el tiempo por elevación de costos, por lo que en todo caso estos sufrirán los correspondientes incrementos.

### 2.2. Valores de Referencia.

Dado que se trata de una zona semiconsolidada con gran parte de la urbanización ejecutada, para estimar el presupuesto de ejecución material se ha prescindido de aplicar valores normales de repercusión de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno.

Por ello se han utilizado valores actuales de costo, tanto en firmes como en pavimentaciones, redes, etc., aplicadas directamente a los tramos a ejecutar.

La repercusión resultante por m<sup>2</sup> del conjunto reformado es aproximadamente de 350 a 400 ptas/m<sup>2</sup>

La répercusión resultante estimada por m<sup>2</sup> nuevo disponible se aproxima a 3100 ptas/m<sup>2</sup>

### 2.3 Desarrollo de las inversiones.

Estando previstas las etapas, abordando la primera los sectores 05, 06, 07, 08 y 09 y el resto la segunda, que incluye los bulevares anexos a los sectores colindantes, las inversiones en base al cuadro de costos del apartado 1.2 de este estudio Económico Financiero, queden como sigue:

1ª Etapa	P. de Ejec. Material ....	352.000.000 Ptas.
	P. de Contrata .....	429.440.000 Ptas.
2ª Etapa	P. de Ejec. Material ....	251.000.000 Ptas.
	P. de Contrata .....	306.220.000 Ptas.

En el Plan de Etapas se desglosan estas cantidades por capítulos, sectores y etapas.

#### 2.4 Financiación de la urbanización.

Constituyen las entidades públicas, privadas y particulares que han de financiar las obras de urbanización las que a continuación se reseñan:

1. Conjunto de propietarios afectados (E. P. S. A., Consejería de Política Territorial de J. A., Caja de Ahorros de Granada y otros privados y entidades e instituciones, en menor cuantía).
2. E. P. S. A. (Empresa Pública de Suelo de Andalucía)
3. Excmo. Ayuntamiento de Granada.

Las cargas correspondientes a cada uno de los anteriores, referentes al costo de la urbanización prevista son las siguientes: (En millones de pesetas)

	P. Ej. Mat.	P. Contrata.
1. Conjunto de Propietarios (incluye E. P. S. A.) ..	381	464.82
2. E. P. S. A. ....	57	69.54
3. Excmo. Ayto. de Granada .....	165	201.30

Se obtienen estas cantidades al cargar a:

E. P. S. A. la totalidad del Parque Urbano incluido en el Sector 11

Excmo. Ayto. El sector 08 (recinto ferial) parque urbano del Sector 17 y bulevares y al Conjunto de Propietarios (incluido E. P. S. A), el resto.

En el Plan de Etapas se desglosan estas cargas por capítulos y sectores.

## ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL CONJUNTO.

## 3.1 Objeto, Consideraciones Generales.

El Objeto del presente estudio es el de una vez evaluados los costes derivados del desarrollo completo de este P.E.R.I., analizar la financiación de los mismos.

Se preve el desarrollo del área, reformada por este P.E.R.I., en dos etapas que se irán abordando sucesivamente, tras la finalización completa de cada una de las anteriores.

El presente estudio toma como referencia de cálculo los valores existentes actualmente, costos estimables de ejecución material, valor de los terrenos, etc...

No se consideran las variaciones previsibles en el tiempo por elevación de costos, compensados en parte por el incremento proporcional de todos los valores que componen el estudio.

Para la evaluación del total de superficie construible de uso privado se ha prescindido de las parcelas ya urbanizadas y ocupadas por edificación o en construcción.

## 3.2 Valores de Referencia.

Total Terrénos uso residencial.....	392.569 Mts <sup>2</sup> .
Total Aprox. de los Terrenos disponibles, uso residencial .....	235.250 "
Total Aprox. de Superficie Construible, uso residencial..... (1).....	445.000 "
Total Aprox. de los Costos de Urbanización..... (2)....	735.660.000 "
Costo Aprox. por M <sup>2</sup> . construido, uso residencial.....	25.000Pts/M <sup>2</sup>
Repercusión de Urbanización por M <sup>2</sup> . del área ordenada.....	430 "
Repercusión de urbanización por M <sup>2</sup> . disponible.....	3100 "

Notas. : (1) Incluye bajos comerciales.

(2) Incluye los costos de Urbanización y tratamiento de todo el sector, afectando por tanto a todos los propietarios de terrenos disponibles y en muy poca cuantía a las zonas edificadas.

### 3.3. Valor de ejecución del M<sup>2</sup>. construido, con repercusión del terreno.

En este importe se incluye la ejecución de la obra, urbanización, honorarios técnicos, terreno, licencias y gastos de gestión. Están excluidos gastos financieros, impuestos y gastos generales de promoción.

Importe por M<sup>2</sup>. Construido (Ejecución) Aproximado. : 42.000 Pts/M<sup>2</sup>.

Corresponden a la repercusión del terreno (1). 8.000 Pts/M<sup>2</sup>.

Nota. : (1). Valor medio sin distinguir incidencias según las zonas o tipologías de parcelas, viviendas y usos. (Repercusión mayor en viviendas unifamiliares que en colectivas en altura).

### 3.4. Desarrollo de las inversiones.

Cálculos efectuados a base de los datos recogidos en el Plan de Etapas y en cuadro anexo a este estudio y el valor por M<sup>2</sup>. construido, reseñado anteriormente, conducen a establecer el desarrollo siguiente en fases:

1ª. Fase			
M <sup>2</sup> Constr. aprox.	x	Pts.	
120.000		42.000	= 4.800.000.000 Pts.
2ª. Fase			
120.000		42.000	= 4.800.000.000 Pts.
3ª. Fase			
180.000		42.000	= 7.200.000.000 Pts.
4ª. Fase			
25.000		42.000	= 1.000.000.000 Pts.

---

Total costo estimado..... 17.800.000.000 Pts.

*Nota. : Se ha estimado un posible desajuste en el cumplimiento de las etapas, entre la Urbanización y la construcción.*

### 3. 5. Financiación.

*Se indican a continuación los componentes de la financiación por fases.*

*Constituyen el conjunto financiador los promotores, propietarios y futuros clientes.*

*Entre los promotores propietarios figuran: E. P. S. A. (Consejería de Política Territorial de la J. A. ), Caja de Ahorros de Granada, Excmo. Ayuntamiento de Granada y otros privados y entidades e Instituciones Públicas, en menor cuantía.*

#### 1ª. Fase.

*Aportación de los distintos promotores propietarios de los terrenos, considerando un valor medio de 8.000 Pts/M².*

80.000 M². Aprox. x 8000. .... 640.000.000 Pts.

*Aportación clientes con recursos propios o a través de Créditos Hipotecarios..... 3.960.000.000 Pts.*

*Recursos propios de las entidades promotoras públicas o privadas (Propietarios)..... 200.000.000 Pts.*

---

*Total 1ª. Fase..... 4.800.000.000 Pts.*

#### 2ª. Fase.

*Aportación promotores con terrenos por un valor aproximado de..... 640.000.000 Pts.*

*Aportación clientes y/o Promoción Pública Vivienda..... 3.680.000.000 Pts.*

*Aportación de promotores con beneficios obtenidos y recursos propios..... 480.000.000 Pts.*

---

Total 2ª Fase..... 4.800.000.000 Pts.

3ª. Fase.

Aportación de promotores con terrenos..... 1.000.000.000 Pts.

Aportación clientes (Idem. etapas anteriores.)..... 5.240.000.000 Pts.

Aportación promotores con beneficios obtenidos y recursos propios. 960.000.000 Pts.

---

Total 3ª. Fase..... 7.200.000.000 Pts.

4ª. Fase.

Aportación de promotores con terrenos..... 125.000.000 Pts.

Aportación clientes (Idem. etapas anteriores.)..... 625.000.000 Pts.

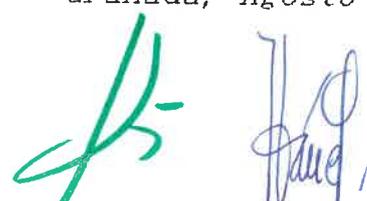
Aportación promotores con beneficios obtenidos y otros recursos.... 300.000.000 Pts.

---

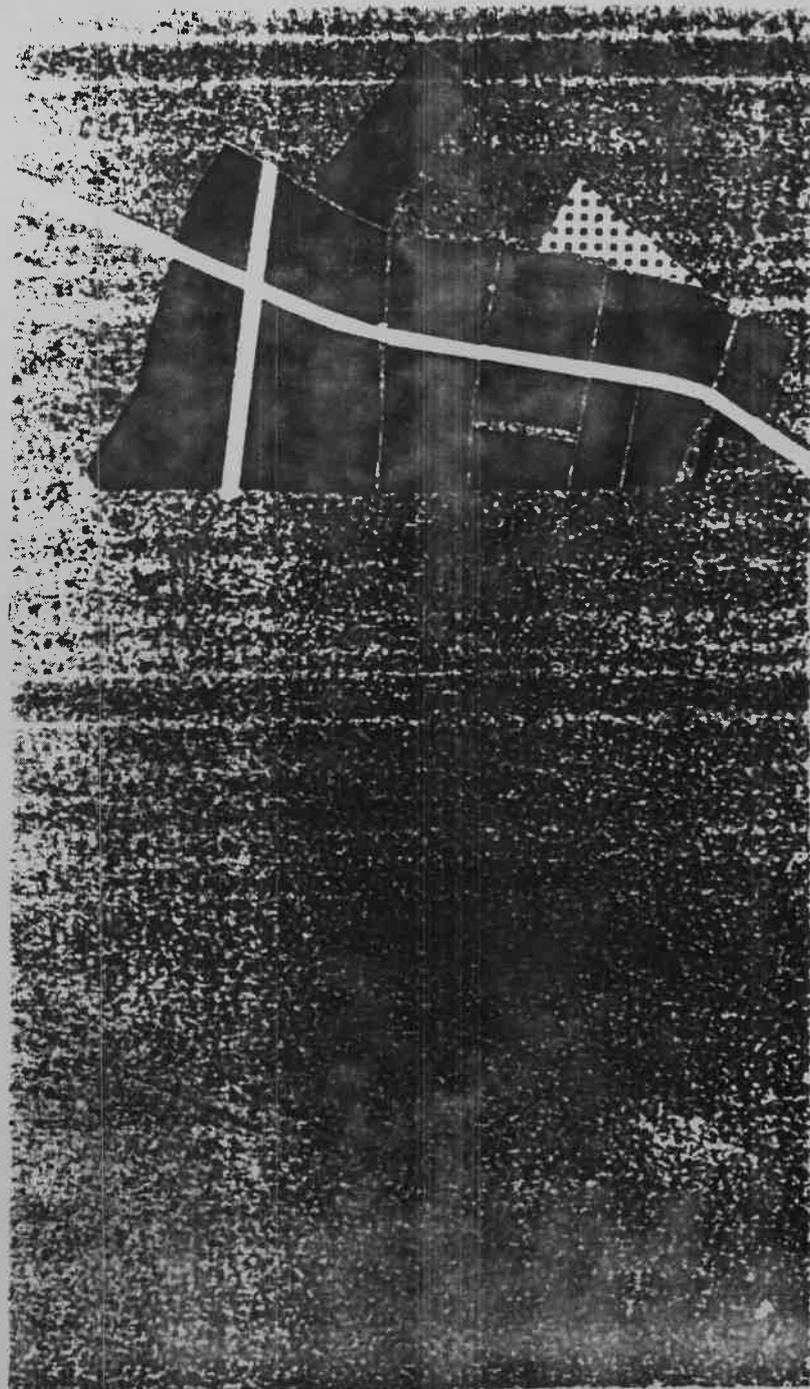
Total 4ª. Fase..... 1.050.000.000 Pts.

Siendo este el desglose que incluye la ejecución final de unas 7.096 nuevas viviendas, locales comerciales, urbanización y construcción de terrenos y edificaciones de los sectores terciarios o de equipamientos y otros de cesión no obligatoria ni gratuita.

Granada, Agosto de 1.987

  
Fdo. Los Arquitectos autores

# Plan Especial de Reforma Interior Almanjayar. Granada

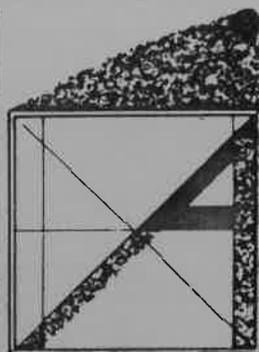


EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO DE ANDALUCÍA

GRANADA

EQUIPO REDACTOR:

FCO. IBÁÑEZ SANCHEZ  
LUIS IBÁÑEZ SANCHEZ  
JOSE IBÁÑEZ BERBEL  
PABLO IBÁÑEZ SANCHEZ



## Plan de Etapas.

PLAN DE ETAPAS/INDICE

<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
1. OBJETO.	2
2. DESCRIPCION GENERAL DE LAS ETAPAS PREVISTAS. CARACTERISTICAS DEL PLAN.	
3. AMBITOS DE ACTUACION. DURACION. SECTORES Y DISPONIBILIDADES PREVISTAS. (1 <sup>a</sup> etapa y 2 <sup>a</sup> etapa).	3
4. DESARROLLO DE LAS ETAPAS.	6
5. INFRAESTRUCTURA A EJECUTAR EN CADA ETAPA.	
6. COSTOS Y FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION PREVISTAS POR EL PLAN DE ETAPAS.	8
7. CUADRO RESUMEN DEL PLAN DE ETAPAS.	10

**PLAN DE ETAPAS**

## PLAN DE ETAPAS

## 1. OBJETO

El objeto del presente Plan de Etapas es el de indicar aquellas en las que se prevea el desarrollo de lo determinado por este Plan Especial en cuanto a ejecución por fases de las obras de Urbanización necesarias para dejar en condiciones de edificación y uso todos los terrenos incluidos en el mismo, tanto destinados a uso residencial y equipamientos, como espacios libres.

## 2. DESCRIPCION GENERAL DE LAS ETAPAS PREVISTAS. CARACTERISTICAS DEL PLAN

Se ha previsto un desarrollo en dos etapas, para las que se estima un tiempo global de ocho años distribuidos en periodos de actuación iguales.

La primera desarrolla gran parte de los terrenos disponibles para las nuevas edificaciones residenciales y parte de los de equipamiento. En ella se aborda la urbanización total de la franja que se extiende entre la carretera de Jaen y el bulevar central, iniciándose por los terrenos más próximos al centro de la ciudad y con mejores expectativas de desarrollo inmediato (Sectores 05, 06, y 07). Incluye también el sector 09, semiconsolidado y con varios proyectos a punto de ejecutarse, así como el sector correspondiente al recinto ferial, que completa la citada franja.

La segunda etapa desarrollará el parque urbano, bulevares y resto de sectores, dejando la totalidad de terrenos comprendidos en el P. Especial en condiciones de disponibilidad para la edificación o de uso, caso de parques y bulevares.

Con ello, resultan unas mayores inversiones e intervención en la primera etapa. Al prever ambas de igual duración pero no de extensión e inversiones, se pretende concentrar el esfuerzo y acelerar el proceso de la promoción y uso de los terrenos ordenados en los primeros años.

Debe entenderse, en todo caso, que dicho Plan de Etapas podrá ser revisado en función del comportamiento de la promoción, dentro del plazo total previsto.

### 3. AMBITOS DE ACTUACION. DURACION. SECTORES Y DISPONIBILIDADES PREVISTAS.

#### 1ª ETAPA

Se urbanizan totalmente los sectores 05, 06, 07, 08 y 09.

En esta etapa se desarrollarán las redes de infraestructura que afectando a otros sectores, sean imprescindibles para la total disponibilidad de los terrenos incluidos en los antes reseñados.

Duración prevista para la etapa: Cuatro años.

En esta etapa se preve la obtención de solares con los siguientes usos y características (Sup. construibles y/o nº de viviendas o unidades residenciales de 100 m<sup>2</sup>):

(Se excluyen de esta relación las parcelas construidas o con uso consolidado.)

Sec. 05.	Par. 1	Uso: Centro comercial	41050 m <sup>2</sup>
		Superf. Construible	82100 m <sup>2</sup>
	Par. 3 y 5	Uso: Asistencial	755 y 755 m <sup>2</sup>
		Superf. Constr.	728 y 728 m <sup>2</sup>
	Par. P. 7	Uso: Espacio libre	5578 m <sup>2</sup>
Sec. 06.	Par. 3 y 4	Uso: Docentes	1490 y 5060 m <sup>2</sup>
		Superf. Constr.	1490 y 2530 m <sup>2</sup>
	Par. P. 8, P. 9	Uso: Esp. libres	7551 y 1380 m <sup>2</sup>
	Resto par.	Uso: Residencial (Tip. varias)	
		Nº total viv. aprox.	856
		Otros usos: Bajos Com.	4560 m <sup>2</sup>
Sec. 07.	Par. P. 11	Uso: Espacio libre	5712 m <sup>2</sup>
	Resto par.	Uso: Residencial	
		Nº total viv. aprox.	864
		Otros usos: Bajos Com.	4560 m <sup>2</sup>
Sec. 08.	Par. P. 13	Uso: Recinto ferial	123145 m <sup>2</sup>
		Semiconsolidado.	
		Superf. Constr. Perm.	12314 m <sup>2</sup>
		" " no Perm.	30786 m <sup>2</sup>
	Par. P. 14	Uso: Parque público	59800 m <sup>2</sup>
Sec. 09.	Par. 3, 7, 9, 22	Uso: Docente	6360, 3490, 3005 y 13340 m <sup>2</sup>
		Superf. Constr.	3185, 3490, 3005 y 6670 m <sup>2</sup>
		Parcela 22, semiconsolidada.	
	Par. 4	Uso: Deportivo	11325 m <sup>2</sup>
		Superf. Constr.	2831,25 m <sup>2</sup>
	Par. 8	Uso: Religioso	3232 m <sup>2</sup>
		Superf. Constr.	2424 m <sup>2</sup>
	Par. 12 y 15	Uso: Comercial	1200 y 1200 m <sup>2</sup>

	Superf. Constr.	2400 y 2400 m <sup>2</sup>
Par. 19	Uso: Sanitario	3130 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	2347,50 m <sup>2</sup>
Par. P. 17 a 23 inclusive	Uso: Espacios libres	
Par. 27.	Uso: Comunicaciones y transp.	
Resto par.	Uso: Residencial	
	Nº total viv. ejec. aprox.	1061
	Otros usos: Bajos Com.	3990 m <sup>2</sup>

2ª ETAPA

Se urbanizan totalmente el resto de los sectores afectados por el Plan Especial (03, 04, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 17), que siendo más numerosos que los abordados en la primera, representan prácticamente el 50% de la superficie total, incluyendo las zonas más consolidadas.

Abarca esta etapa también el tratamiento de los bulevares cuya intervención se recomienda iniciar en el primer año de la misma para con ello contribuir a la mejoría de la imagen urbana del conjunto.

La duración prevista para esta etapa es de cuatro años.

Se preve la obtención de solares con los siguientes usos y características.

(Superficies, nº de viviendas etc..) (Se excluyen las ya construidas o con usos consolidados).

Sec. 03. Par.-1	Uso: Sin especificar	9488 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	9488 m <sup>2</sup>
Par. 2	Uso: Deportivo	11664 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	11664 m <sup>2</sup>
Par. 3	Uso: Docente	16132 m <sup>2</sup>
	Superf. Contr.	9566 m <sup>2</sup>
Sec. 04. Par. 1	Uso: Deportivo	9488 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	9488 m <sup>2</sup>
Par. P. 1	Uso: Espacio libre	3300 m <sup>2</sup>
Sec. 10. Par. 4	Uso: Asistencial	1800 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	900 m <sup>2</sup>
Par. P. 5 y 25	Uso: Espacio libre	2100 y 4940 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	21 y 49,40 m <sup>2</sup>
Resto par.	Uso: Residencial	
	Nº aprox. viviendas a ejecutar	18
	Bajos comerciales aprox.	400
Sec. 11. Par. 1	Uso: Docente	8150 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	4075 m <sup>2</sup>
Par. 2	Uso: Cultural	2290 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	1717,50 m <sup>2</sup>
Par. 6	Uso: Religioso	3315 m <sup>2</sup>

	Superf. Constr.	2486,25 m <sup>2</sup>
Par. P. 28	Uso: Parque Urbano	43720 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	437,20 m <sup>2</sup>
Resto par.	Uso: Residencial	
	Nº total viv. a ejecutar	92
	Otros usos: Bajos Com.	S./C.
Sec. 12. Par. 2	Uso: Administrativo	3135 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	6270 m <sup>2</sup>
Resto par.	Uso: Residencial	
	Nº viv. a ejecutar	245
	Bajos comerciales aprox.	1985 m <sup>2</sup>
Sec. 13. Par. 2	Uso: Cultural	3460 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	5190 m <sup>2</sup>
Par. 7	Uso: Deportivo	9705 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	2426,25 m <sup>2</sup>
Resto par.	Uso: Residencial	
	Nº viv. a ejecutar	320
	Bajos comerciales aprox.	1800 m <sup>2</sup>
Sec. 14. Par. 6	Uso: Religioso	5300 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	3975 m <sup>2</sup>
Par. 7 y 8	Uso: Docente	8780 y 10800 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	4390 y 5400 m <sup>2</sup>
Resto par.	Uso: Residencial	
	Nº viv. a ejecutar	570
	Bajos comerciales aprox.	2340 m <sup>2</sup>
Sec. 15. Par. 1 y 2	Uso y edificación prácticamente consolidada	
Sec. 17. Par. 3 y 7	Uso: Asistencial	1450 y 1590 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	1087,5 y 1192,5 m <sup>2</sup>
Par. 30 y 31	Uso: Parque Urbano	18010,30600 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	180,10 y 306 m <sup>2</sup>
Par. 33	Uso: Espacio libre	2250 m <sup>2</sup>
	Superf. Constr.	22,50 m <sup>2</sup>

Por último, completa esta etapa el tratamiento y acabado de jardinería y mobiliario urbano de todos los bulevares existentes así como el acabado del borde correspondiente a la parcela P. 20 en sector 10.

#### 4. DESARROLLO DE LAS ETAPAS

Aprobado definitivamente el Plan Especial, y en función del sistema de actuación elegido, se abordará el inicio de la primera etapa con el periodo antes indicado.

Con el fin de adecuar el desarrollo de cada etapa a los objetivos planteados se reseña a continuación con carácter orientativo el orden que se estima más adecuado dentro del plazo de cada una.

##### 1ª Etapa:

En los dos primeros años deberá abordarse la adaptación y ejecución de las redes de infraestructura de todos los sectores implicados, así como la urbanización total (pavimentación, tratamiento de espacios libres, etc.) de los sectores 05, 06 y 07. En este periodo se ejecutará así mismo el movimiento de tierras y explanación de todo el sector 09.

En los dos últimos años se completará la urbanización del sector 09 y quedarán definitivamente remodelados y tratados los terrenos correspondientes al recinto ferial y parque urbano del sector 08, incluidas las nuevas plazas de aparcamientos .

##### 2ª Etapa:

En los dos primeros años deberá abordarse el tratamiento de los bulevares, iniciarse el del Parque Urbano correspondiente al del sector 11 y las infraestructuras de los sectores 03, 12, 13 y 14.

En los dos últimos años se completará la urbanización de los sectores antes indicados y se abordará el Parque Urbano y resto de la infraestructuras en sectores 17 y 10, así como el resto de los espacios libres resultantes.

#### 5. INFRAESTRUCTURA A EJECUTAR EN CADA ETAPA

##### 1ª ETAPA:

Red viaria: Se completa totalmente la de los sectores 05, 06, 07, 08 y 09, según los trazados y perfiles indicados en planos nº 4, 4.1 y 4.2.

Red de abastecimiento de agua: Se ejecutarán las conducciones previstas al trazar el nuevo viario, afectando a los sectores antes indicados. Se anulan los ramales indicados en plano correspondiente y que quedarán fuera de servicio.

Red de alcantarillado: Idem abastecimiento

Red de energía eléctrica: Tras desviar, o conducir en canalización subterránea las líneas de Alta que le efecten, se

completará la red interna de distribución en los sectores abarcados por esta etapa, pudiendo el proyecto de urbanización reubicar los centros de transformación en función de las demandas, distancias, etc..

Red de telefonía: Al estar conectada la red existente al centro del Triunfo y toda vez que la zona deberá conectarse al nuevo centro existente en la parcela 1 del sector 15, en esta etapa deberá abordarse el tramo de enlace con el sector 05 y el citado, afectando por ello al sector 14 cuya urbanización total está previsto incluir en la 2ª Etapa.

#### 2ª ETAPA:

Red viaria: Se completa totalmente la de los sectores afectados por esta etapa, según los trazados y perfiles indicados en planos nº 4, 4.1 y 4.2.

Red de abastecimiento de agua: Se ejecutará las conducciones previstas en el nuevo viario y demanda, anulándose las derivaciones indicados en el plano correspondiente.

Red de alcantarillado: Idem abastecimiento.

Red de energía eléctrica: Se procederá, como en la primera etapa, en los sectores afectados por esta.

Red de telefonía: Se ejecutará las canalizaciones necesarias para completar esta red en los sectores incluidos en esta etapa, conectando a la que parte del nuevo centro.

Además, en esta segunda etapa se abordarán todas las infraestructuras necesarias para el acabado y adecuación de los bulevares, así como su ajardinamiento y mobiliario urbano.

Tanto en la primera como en la segunda etapa se ejecutará los tratamientos de los espacios libres públicos resultantes, tanto en pavimentación como jardinería y mobiliario urbano.

En cuanto a semaforización, en la primera etapa se ejecutará toda la que le corresponda a los sectores urbanizados más la imprescindible para el correcto funcionamiento de la red de tráfico en las calles existentes en los sectores abordados por la segunda. En esta última quedará completa la semaforización del conjunto.

6. COSTOS Y FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION PREVISTAS POR EL PLAN DE ETAPAS.

CAPITULO	SECTOR	1ª ETAPA						2ª ETAPA										TOTAL CONJUNTO	
		05	06	07	08	09	TOTAL 1ª ETAPA %	Bulevares	10	11	12	13	14	15	17	TOTAL 2ª ETAPA %			
EXPLANACION Y INVTO. DE TIERRAS		-	-	15	9	20	44	12.5	-	-	1	-	-	-	-	1	2	0.8	46
PAVIMENTACION		9	23	26	16	35	109	31	12	2	11	8	8	23	-	8	72	29	181
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO		2	3	2	20	8	35	10	30	1	30	-	-	-	-	30	91	36.00	126
RED DE AGUA RIEGO E HIDRANTES		3	8	9	5	12	37	10.5	1	-	3	2	2	8	-	3	19	7.5	56
RED DE ALCANTARILLADO		5	16	17	11	24	73	20.5	-	-	7	4	5	14	-	5	35	14	108
RED DE E.E. Y ALUMBRADO		4	9	10	6	13	42	12	2	-	4	3	3	9	-	4	25	10	67
RED DE TELEFONIA		0.7	2	2	-	3	7.7	2.2	-	-	-	0.0	0.7	2	-	-	3.3	1.2	11
VARIOS		0.3	1	1	1	1	4.3	1.3	-	-	1	0.4	0.3	1	-	1	3.7	1.5	8
		24	62	82	68	116	352	100	45	3	57	18	19	57	-	52	251	100	603

\* En millones de pesetas

Total Presupuesto de Ejecución Material 603.000.000 Ptas.  
 Con 22% de Gto. Gral. y Bº Industrial 132.660.000 Ptas.  
 Total Presupuesto de Contrata 735.660.000 Ptas.

Financiación de las obras de urbanización

- Se relacionan a continuación las entidades públicas y privadas y otros propietarios de suelo que han de contribuir a financiar los costos de urbanización, mediante el sistema de actuación que se elija.

Conjunto de Propietarios afectados (incluye E. P. S. A).

E. P. S. A. (Empresa Pública de Suelo de Andalucía)  
Excmo. Ayuntamiento de Granada.

- Cargas por Etapas, entidades y propietarios afectados, cuantías de las inversiones: (Presupuesto en millones de pesetas.)

1ª ETAPA.

	Sectores	P. Ejec. Mat.	P. Contrata
Conjunto de propietarios (incluye E. P. S. A.)	05, 06, 07 y 08	284	346.48
E. P. S. A.	-	-	-
Excmo. Ayto. de Granada	08	68	82.96

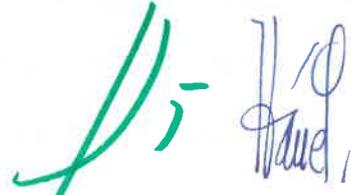
2ª ETAPA.

	Sectores	P. Ejec. Mat.	P. Contrata
Conjunto de propietarios (incluye E. P. S. A.)	Resto	97	118.34
E. P. S. A.	11 (Parque)	57	69.54
Excmo. Ayto. de Granada	Bulevares y 17 (Parque)	97	118.34
Total		603	735.66

7. CUADRO RESUMEN DEL PLAN DE ETAPAS.

	% INVERSION TOTAL	% DISPONIB. RESIDENCIAL A EJECUTAR	% DISPONIB. NUEVOS EQUIP.	% ESPACIOS LIBRES Y PARQUES	% FINANCIACION		
					CONJ. PROP. (incluye EPSA)	E.P.S.A.	AYUNTAMIENTO
1ª ETAPA	58.4	69	55	60	80.7	-	19.3
2ª ETAPA	41.6	31	45	40	38.6	22.8	38.6
TOTAL	100	100	100	100	63.20	9.5	27.3

Granada, Agosto de 1.987



Fdo. : Los Arquitectos autores