

APÉNDICE

FICHAS DE
PLANEAMIENTO

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION
URBANA DE GRANADA
2000**

INTRODUCCION

Las Fichas de Planeamiento recogen las determinaciones del Plan General que complementan lo comprendido en las Normas Urbanísticas de forma general y en las determinaciones grafiadas en los correspondientes planos.

Dichas determinaciones se expresan por ámbitos determinados y precisos que se introducen de forma individualizada en Fichas de Planeamiento y que se ordenan en función de la clasificación del Suelo y las subclases de Suelo en base a la ordenación propuesta.

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO URBANO

- EN SITUACION NORMAL
- EN REFORMA
- EN TRANSICION

SUELO URBANIZABLE

- REGULAR
- EN TRANSICION
- AREAS DE RESERVA DE TERRENOS

A su vez, se relacionan las distintas áreas de reparto que se han establecido, que se refieren a cada clase y subclase de Suelo, y se ordenan teniendo en cuenta la división del Suelo para la gestión.

Se justifica, igualmente, la determinación del aprovechamiento tipo de cada área de reparto y se aportan las diversas Fichas de Planeamiento individualizadas por cada ámbito o sector a desarrollar.

SUELO NO URBANIZABLE

En el Plan General se establecen las determinaciones para el Suelo no urbanizable, que se divide en dos categorías: Suelo no urbanizable de especial protección agrícola y Suelo no urbanizable de especial protección ecológica de las cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro, de las que a su vez se distinguen una serie de subcategorías.

• Para el Suelo no urbanizable de especial protección agrícola:

- protección agrícola arbórea
- protección agrícola general
- protección agrícola a regenerar
- protección agrícola de huertos familiares
- protección agrícola activa
- protección agrícola ganadera

• Para el Suelo no urbanizable de especial protección ecológica de las cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro.

- protección de cauces y vegas de los ríos.
- protección parques rurales.
- protección forestal.
- protección vertientes.
- protección de núcleo rural.

Para del desarrollo del Suelo no urbanizable y de las categorías y subcategorías establecidas se atenderá a lo previsto en las Normas Urbanísticas establecidas en orden de preservar los valores agrícolas, productivos, paisajísticos y culturales por los cuales han sido de especial protección.

En el plano "Determinaciones en Suelo no urbanizable" se han delimitado ámbitos en los cuales podrán desarrollarse figuras de planeamiento específicas, que determinen los conflictos actualmente existentes y tiendan a restaurar el orden urbanístico y que se corresponden con:

ACCIONES DE REGENERACIÓN Y RESTAURACIÓN

ARR-01	Cerro de San Miguel
ARR-02	Cauce del Genil
ARR-03	Entorno del Beiro

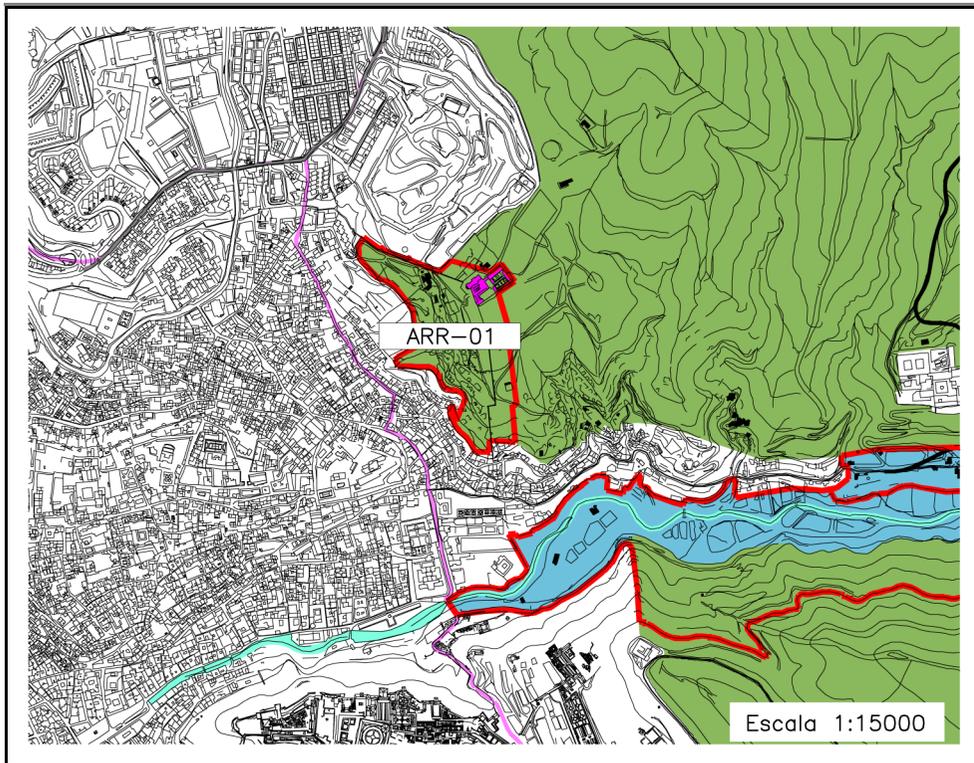
PLANES ESPECIALES DEL MEDIO RURAL

PE-01	Camino de Beas
PE-02	Entorno del Darro
PE-03	Camino del Cañaverál
PE-04	Canto Grande

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Las Fichas de Planeamiento individualizadas para los ámbitos de desarrollo del Suelo no urbanizable contienen las siguientes determinaciones:

- Denominación y localización de los ámbitos con indicación de las superficies brutas.
- Información gráfica donde se sitúa y delimita el ámbito.
- Objetivos previstos que deben de garantizarse para el desarrollo del ámbito y observaciones.
- Desarrollo y condiciones de programación.



Objetivos:

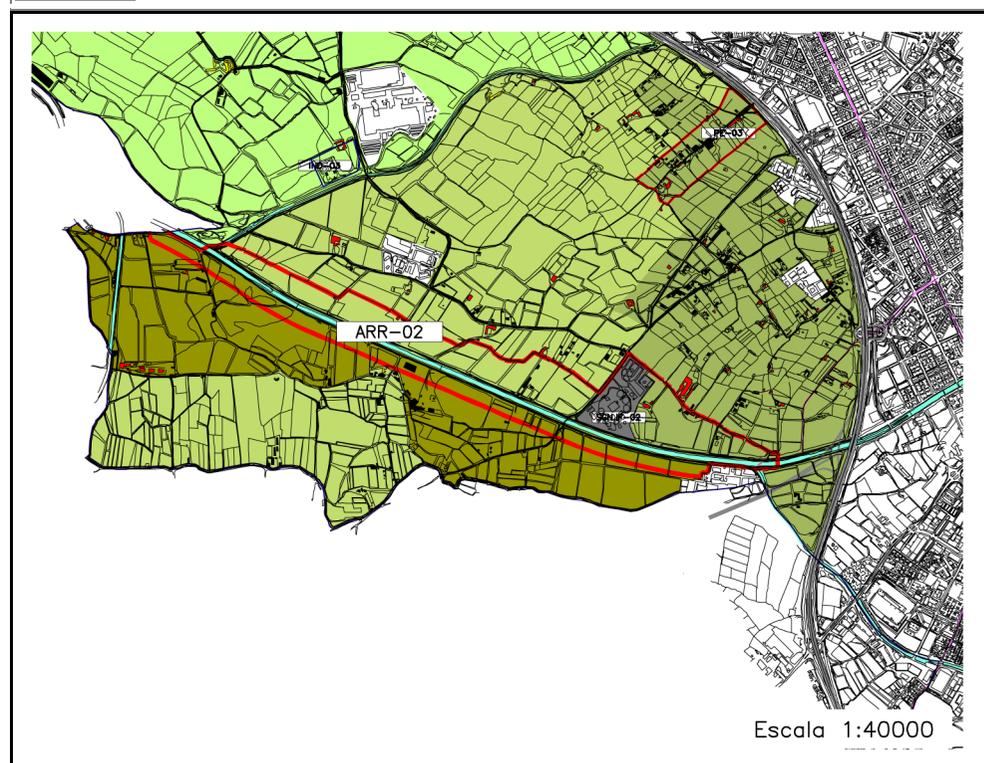
Recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes.
Mejorar las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos-artísticos de esta zona.

Observaciones:

Se extiende a la izquierda de la Muralla de Don Gonzalo, por encima del Sacromonte y frente a la colina de la Alhambra y Generalife.
Paisaje ambientalmente muy degradado debido al abandono que ha sufrido durante años y a su fragilidad ecológica.

Desarrollo: Unidad de Actuación

Programación: Primer Cuatrienio



Objetivos:

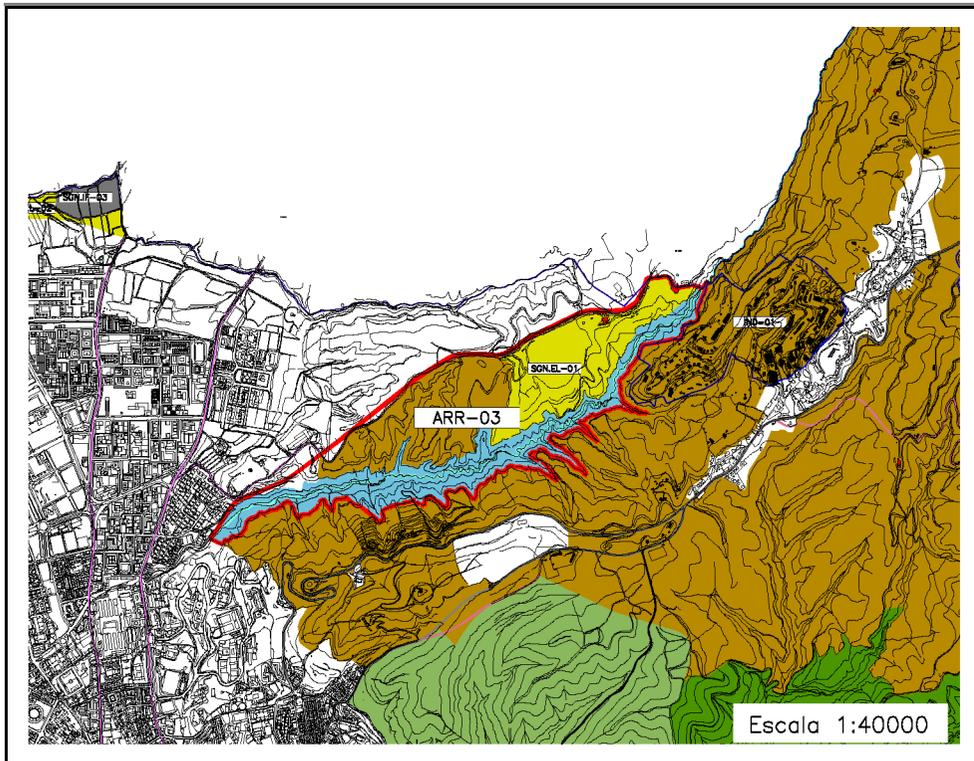
Puesta en marcha de un programa de repoblación con especies arbóreas propias de la Vega - álamos- de manera que se consiga a través de la misma, una adecuación paisajística del río para un mayor disfrute de los ciudadanos que se acercan a la Vega.

Observaciones:

Se considera el tramo del río Genil que atraviesa la Vega desde su encuentro con la circunvalación hasta su confluencia con el río Dílar.
A las actuaciones de encauzamiento llevadas a cabo en ambos márgenes del río y su adecuación con tratamientos agresivos para el entorno, se le une el deterioro progresivo de las parcelas colindantes.

Desarrollo: Unidad de Actuación

Programación: Primero y Segundo



Objetivos:

Primera fase: Programa de terminación de sellado del vertedero y reforestación y adecuación del mismo.

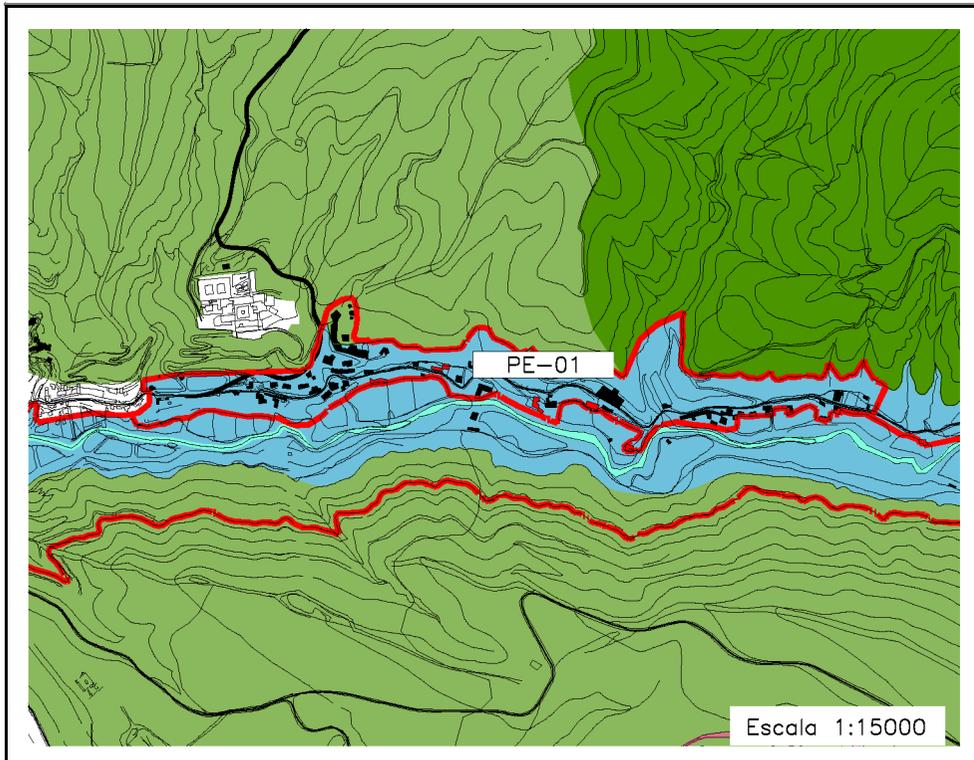
Segunda fase: Continuación del Programa de adecuación del Beiro a lo largo de su cauce en el ámbito que se extiende desde la Casera de Montijo hasta los límites con Viznar.

Observaciones:

Zona de gran valor paisajístico situada al noreste del término municipal, que ha perdido su relevancia a causa de la instalación del vertedero municipal.

Desarrollo: Unidad de Actuación

Programación: Segundo Cuatrienio



Objetivos:

Dotar al núcleo, en suelo no urbanizable, de aquellas condiciones específicas que mantengan su crecimiento y eviten las ilegalidades.

Regenerar la zona al tratarse del punto central del Valle del Darro, a través de condiciones estéticas de las edificaciones existentes para su integración y, de medidas de regeneración de las zonas de huertas.

Debe estudiarse la conexión del Camino de la Abada del Sacromonte con el Camino de Beas.

Observaciones:

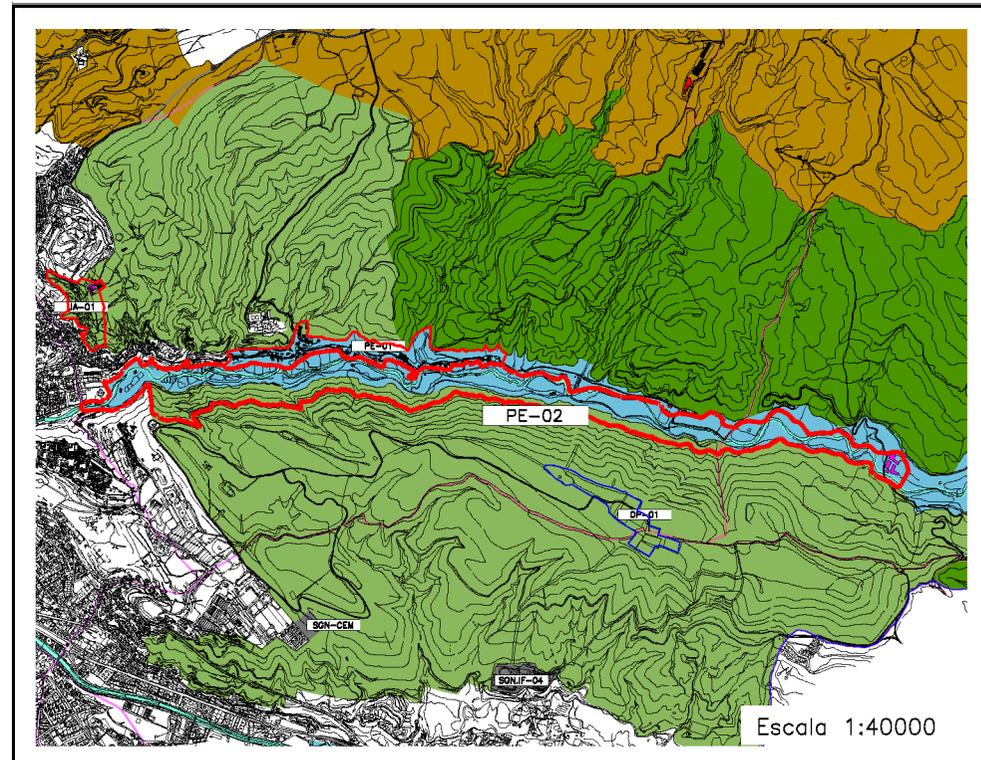
Comprende la franja rural y urbana del Camino de Beas desde el Sacromonte hasta Jesús del Valle.

En este asentamiento histórico en la actualidad la mezcla de actividades agrícolas, ganaderas y residenciales conviven sin una regulación específica.

La concepción de este núcleo debe regularse con medidas propias de las características que presenta.

Desarrollo: Plan Especial del Medio Rural

Programación: Primer Cuatrienio



Objetivos:

Tratamiento de ladera del entorno del tramo del Río Darro comprendido entre el comienzo del Camino del Avellano y el Cortijo Jesús del Valle.

Limpieza de senderos y acequia real.

Adecuación paisajística.

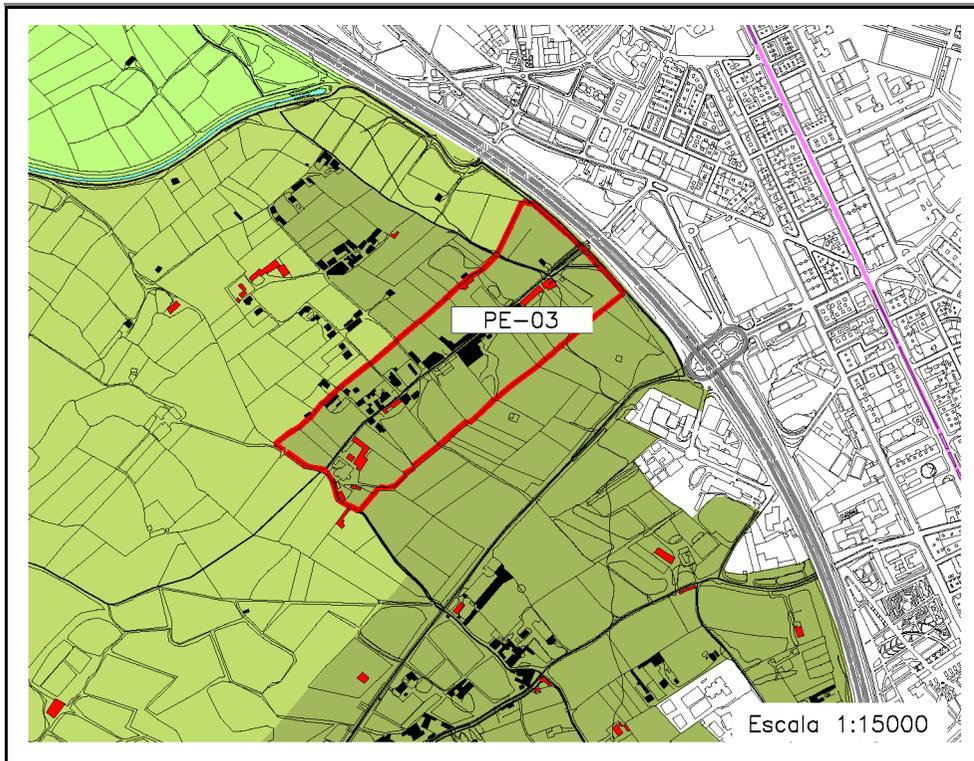
Ordenación del entorno de Jesús del Valle.

Observaciones:

El Plan Especial debe evitar en este valle con carácter propio las opciones que tiendan a provocar cualquier alteración de los valores naturales, paisajísticos, etc.

Desarrollo: Plan Especial del Medio Rural

Programación: Primer Cuatrienio



Objetivos:

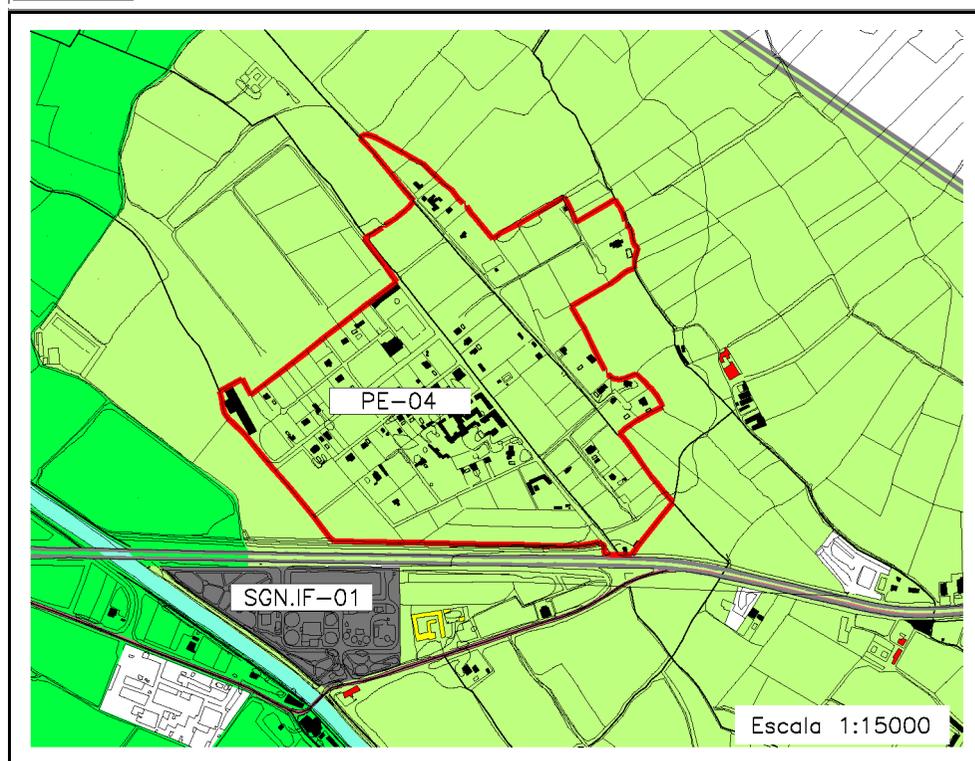
- Eradicación de usos no deseables ni tolerados.
- Regulación del uso residencial.
- Regulación del acceso que sirve de eje al desarrollo del Cañaveral.
- Control de la extensión del mismo y medidas para evitar dicha extensión.

Observaciones:

Camino de entrada a la vega en el que se van produciendo situaciones de ocupación con usos no deseables para el ámbito al que pertenece.

Desarrollo: Plan Especial del Medio Rural

Programación: Primero y Segundo



Objetivos:

- Establecer mecanismos que eviten la aparición de núcleos de población.
- Arbitrar medidas que integren el conjunto dentro del entorno en el que se ubica sobre accesos, parcelas, etc.
- Regeneración paisajística.

Observaciones:

El Plan Especial tendrá que establecer la restauración del medio alterado.

Igualmente, se determinarán medidas compensatorias de aplicación en el propio ámbito.

Desarrollo: Plan Especial del Medio Rural

Programación: Primero

SUELO URBANO

ÁREAS DE REPARTO.

De acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 94 y siguientes de la Ley Andaluza 1/97, el Plan General delimita para la totalidad del Suelo urbano Áreas de Reparto de cargas y beneficios.

Se ha utilizado la división administrativa de la ciudad en distritos para facilitar la localización de las distintas áreas de reparto. A este efecto se agrupan estos en las siguientes zonas:

Norte: distritos Chana, Norte y Beiro

Centro: distritos Centro y Ronda

Sur: distritos Zaidín y Genil

Este: distrito Albayzín (incluye Fargue)

En cada una de las anteriores zonas se delimitan los siguientes grupos de Áreas de Reparto, según se representan en el Plano correspondiente con sus denominaciones:

Áreas de Reparto del Suelo urbano en situación normal.

El Plan General delimita el Suelo urbano en situación normal, que es el Suelo urbano ordenado de forma detallada y finalista, estableciendo su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas.

Se delimitan, para esta clase y categoría de suelo, áreas de reparto con un doble criterio:

- Territorial, en cuanto cada área comprende una zonas reconocibles de la ciudad, especialmente en los barrios históricos.
- Morfológico, en cuanto se trata de que cada área englobe, con carácter predominante, manzanas de calificación uniforme.

Ambos criterios, tienden a coincidir en el centro histórico y barrios procedentes de las ordenaciones homogéneas producidas hasta los años 60. En cambio, la ciudad producida a partir del Plan de 1973, constituye un puzzle tipológico en que resulta difícil identificar áreas homogéneas.

Las áreas de Reparto delimitadas con estos criterios son las siguientes:

ZONA	ÁREA	DENOMINACION
<i>Centro</i>	1	INDUSTRIADISPERSA
	2	BARRIO JUVENTUD
	3	CAMINO DE RONDA
	4	SAN JERONIMO
	5	DUQUESA
	6	GRAN VIA
	7	MAGDALENA
	8	CATEDRAL
	9	SAN MATIAS
	10	REALEJO
	11	ANTEQUERUELA
	12	PUERTA REAL
	13	SAN ANTON
	14	BARRIO DE LAVIRGEN
	15	HOTELES DE BELEN
	16	CALLE MOLINOS
	17	ALHAMBRA
	18	PARQUE GENIL
	19	BARRANCO ABOGADO
	20	CUESTA GOMEREZ
	21	COLONIASAN SEBASTIAN
<i>Este</i>	1	BARRIO SAN ISIDRO
	2	CARMENES DE LAMURALLA
	3	CARRERADE MURCIA
	4	HAZAGRANDE
	5	CARMENES
	6	CUESTA ALHACABA
	7	PLAZALARGA
	8	SAN NICOLAS
	9	SAN MIGUELBAJO
	10	CARRERADEL DARRRO
	11	FARGUE ALTO EXTENSION
	12	FARGUE ALTO
	13	SANTA BARBARA
	14	CALLE REAL FARGUE
	15	FARGUE BAJO

ZONA	ÁREA	DENOMINACION
<i>Sur</i>	1	PARQUE INFANTAS
	2	PASEO BASILIOS
	3	PASEO DE LAS PALMAS
	4	CARRERADE LASIERRA
	5	PABLO PICASSO
	6	CIUDAD JARDIN
	7	CERVANTES
	8	AMERICA
	9	CARRERAHUETOR VEGA
	10	SERRALLO
	11	LANCHADELGENIL
	12	CRUZ DE LAGOS
	13	AVENIDADE CADIZ
	14	AVENIDADE DILAR
	15	PINTOR MALDONADO
	16	CAMINO BAJO DE HUETOR
	17	CASILLAS BAJAS
	18	SANTA ADELA
<i>Norte</i>	1	MERCAGRANADA
	2	INDUSTRIADISPERSA
	3	BOBADILLA
	4	CERRILLO DE MARACENA
	5	LATERRONA
	6	LA PAZ
	7	ALMANJAYAR
	8	PARQUE NUEVA GRANADA
	9	CASERIADE MONTIJO
	10	AVENIDAMALAGA
	11	AUTOPISTA BADAJOZ
	12	CHANA
	13	ADORATRICES
	14	SAN FRANCISCO
15	TOREROS	
16	CALLE GUERRA	
17	CARRERADEPULIANAS	
18	CAMPUS CARTUJA-FUENTENUEVA	
19	VILLAREJO	
20	CONSTITUCION	
21	CERCADO BAJO DE CARTUJA	
22	MARACENA	

Áreas de Reparto del Suelo urbano en reforma.

En las determinaciones del Plan General para el Suelo urbano se han establecido áreas de reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, en las que se han marcado unos objetivos precisos y se ha regulado su ordenación básica, preveándose el posterior desarrollo de las determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

Dichas áreas de reforma se regulan mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en las Normas Urbanísticas, así como en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas" y en las presentes Fichas de Planeamiento.

El mecanismo de reparto en el Suelo urbano incluido en áreas de reforma, trata de atender al objetivo de extraer las mejores oportunidades de obtención de suelo para espacios libres y de equipamiento. Para ello, se incluyen los suelos en reforma en áreas de reparto con los siguientes criterios:

- Inclusión de las áreas de reforma de una misma zona en una única área de reparto para la equidistribución de cargas y beneficios.
- Delimitación de áreas de reparto específicas para terrenos procedentes de la desafectación o transformación de suelos ocupados por instalaciones de carácter público.

Con estos criterios se han delimitado las siguientes áreas de reparto:

- I. Norte
- II. Chana
- III. Bobadilla
- IV. Defensa
- V. Renfe
- VI. Beiro-Ronda
- VII. Genil
- VIII. Fargue
- IX. Sur
- X. Carretera de la Sierra

Áreas de Reparto del Suelo urbano en transición.

El suelo incluido en ámbitos de planeamiento parcial, aprobado, gestionado, urbanizado y en fase de consolidación, definido en las Normas Urbanísticas de este Plan General en régimen de transición, mantiene el aprovechamiento derivado del Plan General de 1985, (aprovechamiento medio 0,378 ua/m²) con el sistema de cálculo y el reparto ya producido por los correspondientes instrumentos de gestión urbanística, tendrá el carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos.

En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo.

A este efecto, el suelo incluido en esta definición constituye una única área de reparto. Se incluye en ella el comprendido dentro de la delimitación de los siguientes Planes Parciales en desarrollo:

PT-1	PT-17
PT-2	PT-18
PT-3	PT-19
PT-4	PT-20
PT-5	PT-21
PT-6	PT-22
PT-7	PT-23
PT-9	PT-24
PT-10	PT-28
PT-11	PT-30
PT-12	PT-41
	PT-BO

Asimismo, dentro de dicha Área de Reparto se incluyen los siguientes

Planes Especiales en desarrollo:

ET-1 Fargue UA233
ET-2 San Lázaro
ET-3 Transformación de Usos P-24
ET-4 San Antón UA115
ET-5 Zaida
ET-6 Ribera del Genil
ET-7 Avda. de Cádiz UA534

ET-8 Obispo Hurtado-Calle Sócrates UA506

ET-9 Cerrillo de Maracena

ET-10 Pl. Albert Einstein UA604

ET-11 Avda. Andaluces-Calle Halcón UA710

ET-12 Cmno. Ronda-Profesor G^a Núñez UA611

ET-13 Sectores 5 y 6 del Fargue

ET-14 Ctra. De la Sierra UA406

ET-15 Cuesta Escoriaza

Dichos suelos en régimen de transición mantienen el aprovechamiento derivado de sus respectivos Planes durante el periodo transitorio. Cada ámbito de planeamiento parcial, constituye a estos efectos un área de reparto específica.

METODOLOGÍA DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Suelo urbano en situación normal

De acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de la Ley Andaluza 1/97, en Suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado expresará siempre, unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Para la realización de este cálculo se han determinado para cada área, delimitada de acuerdo a los criterios expresados anteriormente, las superficies de suelo afectas de cada uso lucrativo, incorporando los dotacionales privados, incluidas en cada área de reparto. A estas superficies se han aplicado las edificabilidades correspondientes reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan, corregidas por los coeficientes de ponderación que relacionan cada uso con el característico o dominante del área de reparto.

	USOS CARACTERÍSTICOS						
	RPMC	RPBA	RUMC	RUAL	RUAIS	Terciario	Industrial
RPMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RPBA	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RUMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RUAL	0,83	0,83	0,83	1,00	1,17	0,83	0,67
RUAIS	0,71	0,71	0,71	0,86	1,00	0,71	0,71
Terciario	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
Industrial	1,25	1,25	1,25	1,50	1,75	1,25	1,00
EQLUC	0,67	0,67	0,67	1,00	1,17	0,67	0,53

Para el uso de vivienda de protección pública se aplicará el coeficiente de ponderación de 0,8. Esta ponderación de usos tiene efecto dentro de las Areas de Reparto por comparación de cada uso con el uso característico o dominante del área.

RPMC: Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

RPBA: Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos

RUMC: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada

RUAL: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales

RUAIS: Residencial Unifamiliar Aislada

EQLUC: Equipamiento Lucrativo

La suma de estas edificabilidades representa el aprovechamiento máximo del área de reparto, y el cociente entre este aprovechamiento máximo y la superficie neta del área (superficie total de suelo susceptible de albergar usos lucrativos, incluso dotacionales privados) será el aprovechamiento tipo del área. Este aprovechamiento se expresa en m² de techo construible del uso dominante en el área por metro de suelo neto.

Como resultado de este cálculo se expresa, para cada área de reparto, su denominación y referencia al plano correspondiente, su uso característico, su superficie bruta total, su superficie neta, el aprovechamiento máximo expresado en m² de techo del uso característico, y su aprovechamiento tipo.

ZONA	ÁREA	DENOMINACION	Uso Dominante	Superficie Bruta	Superficie Neta	Aprov. Total	Aprov tipo
<i>Centro</i>	1	INDUSTRIADISPERSA	IM	423.099	423.099	314.538	0,743
	2	BARRIO JUVENTUD	RUMC	39.710	16.140	23.109	1,432
	3	CAMINO DE RONDA	RPMC	1.096.834	510.503	1.938.287	3,797
	4	SAN JERÓNIMO	RPMC	99.197	45.308	119.052	2,628
	5	DUQUESA	RPMC	267.601	156.098	458.476	2,937
	6	GRAN VIA	RPMC	86.300	41.318	132.218	3,200
	7	MAGDALENA	RPMC	179.856	120.818	280.411	2,321
	8	CATEDRAL	RPMC	88.140	55.778	148.007	2,654
	9	SAN MATIAS	RPMC	41.674	24.078	51.744	2,149
	10	REALEJO	RPMC	232.171	139.342	308.117	2,211
	11	ANTEQUERUELA	RPMC	54.465	31.761	65.506	2,062
	12	PUERTA REAL	RPMC	67.364	31.672	127.354	4,021
	13	SAN ANTON	RPMC	101.558	74.790	239.328	3,200
	14	BARRIO DE LAVIRGEN	RPMC	172.691	95.364	299.599	3,142
	15	HOTELES DE BELEN	RUAI	256.915	177.284	102.319	0,577
	16	CALLE MOLINOS	RPBA	17.218	6.629	13.258	2,000
	17	ALHAMBRA		947.298	0		0,300
	18	PARQUE GENIL	RPBA	293.852	150.354	416.381	2,769
	19	BARRANCO ABOGADO	RUMC	82.191	31.210	55.721	1,785
	20	CUESTA GOMEREZ	RPMC	40.627	30.166	47.710	1,582
	21	COLONIASAN SEBASTIAN	RPBA	22.217	15.995	54.383	3,400
<i>Este</i>	1	BARRIO SAN ISIDRO	RPMC	212.190	84.664	197.528	2,333
	2	CARMENES DE LAMURALLA	RUAL	190.372	151.961	262.096	1,725
	3	CARRETERADE MURCIA	RPBA	68.167	31.325	46.988	1,500
	4	HAZAGRANDE	RUMC	96.587	63.058	92.152	1,461
	5	CARMENES	RUAL	132.446	107.086	87.388	0,816
	6	CUESTA ALHACABA	RUMC	355.134	231.297	447.736	1,936
	7	PLAZALARGA	RPMC	26.931	21.831	34.930	1,600
	8	SAN NICOLAS	RUAL	41.533	28.148	30.212	1,073
	9	SAN MIGUELBAJO	RUMC	68.734	50.217	74.209	1,478
	10	CARRERADEL DARRO	RPMC	163.309	121.972	260.819	2,138
	11	FARGUE ALTO EXTENSION	RUAL	95.361	72.191	43.315	0,600
	12	FARGUE ALTO	RUAL	37.541	14.458	17.350	1,200
	13	SANTA BARBARA	IM	82.331	82.331	16.466	0,200
	14	CALLE REAL FARGUE	RUMC	33.663	13.163	19.427	1,476
	15	FARGUE BAJO	RUAL	36.807	27.312	22.135	0,810

ZONA	ÁREA	DENOMINACION	Uso Dominante	Superficie Bruta	Superficie Neta	Aprov. Total	Aprov tipo
<i>Sur</i>	1	PARQUE INFANTAS	RPBA	293.970	134.204	326.691	2,434
	2	PASEO BASILIOS	RPBA	72.768	43.686	68.412	1,566
	3	PASEO DE LAS PALMAS	RUAI	125.717	66.438	43.636	0,657
	4	CARRETERADE LASIERRA	RPMC	46.040	23.749	90.605	3,815
	5	PABLO PICASSO	RPBA	59.099	36.491	72.982	2,000
	6	CIUDAD JARDIN	RUAI	293.017	183.391	169.956	0,927
	7	CERVANTES	RPBA	92.850	54.432	183.606	3,373
	8	AMERICA	RPBA	413.773	187.929	740.667	3,941
	9	CARRETERAHUETOR VEGA	RPBA	190.347	103.130	280.584	2,721
	10	SERRALLO	RUAIS	173.751	85.477	41.606	0,487
	11	LANCHADELGENIL	RUMC	84.057	39.433	50.790	1,288
	12	CRUZ DE LAGOS	RPMC	170.750	71.732	74.858	1,044
	13	AVENIDADE CADIZ	RUMC	87.047	62.542	144.551	2,311
	14	AVENIDADE DILAR	RUMC	121.126	75.747	204.683	2,702
	15	PINTOR MALDONADO	RUAIS	94.507	49.752	151.297	3,041
	16	CAMINO BAJO DE HUETOR	RUAIS	118.390	91.388	54.833	0,600
	17	CASILLAS BAJAS	RUMC	129.715	86.481	196.020	2,267
	18	SANTA ADELA	RPMC	85.792	42.136	115.156	2,733
<i>Norte</i>	1	MERCAGRANADA	IM	319.489	319.489	127.796	0,400
	2	INDUSTRIADISPERSA	IM	380.180	414.574	179.587	0,433
	3	BOBADILLA	IM	68.479	68.479	27.392	0,400
	4	CERRILLO DE MARACENA	RUMC	150.955	66.618	95.444	1,433
	5	LATERRONA	RUMC	66.890	34.967	87.880	2,513
	6	LA PAZ	RPMC	140.704	63.633	113.894	1,790
	7	ALMANJAYAR	RPBA	884.264	388.651	814.256	2,095
	8	PARQUE NUEVA GRANADA	RPBA	268.487	119.145	291.163	2,444
	9	CASERIADE MONTIJO	RPBA	122.203	55.857	101.968	1,826
	10	AVENIDAMALAGA	RPBA	369.162	139.920	507.504	3,627
	11	AUTOPISTA BADAJOZ	RPMC	216.560	102.372	287.882	2,812
	12	CHANA	RUAL	60.153	43.493	52.361	1,204
	13	ADORATRICES	RUAL	76.531	14.983	17.520	1,169
	14	SAN FRANCISCO	RUAL	165.026	84.277	93.930	1,115
	15	TOREROS	RUAL	39.993	26.570	47.826	1,800
	16	CALLE GUERRA	PRMC	90.749	33.819	125.804	3,720
	17	CARRETERAPULIANAS	RUMC	50.253	29.803	67.604	2,268
	18	CAMPUS CARTUJA-FUENTENUEVA	CCF	783.785	834.171	326.111	0,391
	19	VILLAREJO	RPBA	137.584	75.335	249.965	3,318
	20	CONSTITUCION	RPMC	527.774	224.162	917.790	4,094
	21	CERCADO BAJO DE CARTUJA	RUMC	120.778	70.463	131.124	1,861
	22	MARACENA	RPBA	5.850	5.850	11.700	2,000

Suelo urbano en reforma

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo se ha procedido según la legislación vigente calculando la suma de los aprovechamientos lucrativos de toda el área de reparto y dividiéndola entre la suma de las superficies netas privadas.

Dentro del ámbito se aportan las superficies netas privadas, así como las superficies de Suelo público sin aprovechamiento que no computan a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.

A partir de los parámetros establecidos y definidos y los usos propuestos, expresados en m² de suelo neto, a los que se asignan una edificabilidad neta, se obtienen los m² edificables que mediante la aplicación de los coeficientes de uso correspondientes se convierten en el aprovechamiento lucrativo del área de reforma.

No se considera diferencias de localización a efectos de transferencias de aprovechamientos dentro de cada Área de Reparto. Para transferencias entre Áreas de Reparto diferentes se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

Aprovechamientos Tipos de las áreas de reparto.

I. Norte	0,500
II. Chana	0,785
III. Bobadilla	0,528
IV. Defensa	0,500
V. Renfe	0,500
VI. Beiro-Ronda	0,900
VII. Genil	0,700
VIII. Fargue	0,685
IX. Sur	0,830
X. Carretera de la Sierra	0,650

Se expresa junto a las Fichas de Planeamiento un cuadro resumen con los parámetros fundamentales de cada área: usos, intensidad, cesiones, aprovechamiento, etc., que han sido impuestos para la consecución de los objetivos marcados.

Con el fin de repartir igualmente las cargas de urbanización entre las distintas áreas de reforma incluidas dentro de la misma área de reparto, y teniendo en cuenta las ordenaciones propuestas se ha procedido a valorar las cargas de urbanización de cada área, es decir, la ejecución del viario, distinguiendo tanto el viario a reurbanizar como el nuevo viario propuesto y la ejecución de los espacios libres.

Se ha calculado la repercusión (pts/m²) que supone la carga de urbanización referida a la superficie privada que se aporta y la repercusión media del Área de Reparto de las cargas totales de

urbanización referidas igualmente a la totalidad de las superficies privadas, comparándose ambas en cada área de reforma.

El ajuste de dicho exceso o defecto de cargas de urbanización se regulará mediante la intervención mediadora del Ayuntamiento que, sin modificar los aprovechamientos, atenderá a que las áreas "deficitarias" en cargas de urbanización compensen económicamente a aquellas áreas excedentarias.

Cuadro Coeficientes de Uso

Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada	1,00
Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto	1,00
Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada	1,00
Residencial Unifamiliar en Asociación lineal	1,20
Unifamiliar aislada	1,40
Terciario	1,00
Industrial	0,80
Equipamiento Lucrativo	0,70

Para el uso de vivienda de protección pública se aplicará el coeficiente de uso de 0,8.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Suelo Urbano en Reforma.

Las Fichas de Planeamiento que se presentan individualizadas por cada área de reforma, en desarrollo de lo expuesto en los puntos anteriores, contienen los siguientes datos y determinaciones:

- Datos de localización, referenciándose el código identificativo que figura en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas", con indicación de la Hoja en que se encuentra, Distrito en el que se incluye y número del área de reforma y área de reparto a la que pertenece.

- Se incluye información gráfica del área de reforma donde se grafía la delimitación del ámbito y la ordenación y usos propuestos.

- Se aportan los datos de superficie de partida, Superficie Bruta en m² del área, donde se incluyen por un lado las Superficies Privadas en m² con desglose e identificación catastral y por otro lado las Superficies Públicas sin aprovechamiento comprendidas en el área por ser necesaria su urbanización o reordenación.

- Se definen los Objetivos previstos para el área que deben de garantizarse para el desarrollo de la actuación.

- Se fijan los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación con indicación de los usos pormenorizados propuestos, m² de suelo neto de los mismos, intensidad del uso, viviendas estimadas y aplicación de los coeficientes de uso para obtener los m² lucrativos.

- Indicación de las cesiones obligatorias de suelo para espacios libres y equipamientos. Superficies propuestas de viario, nuevo y a reurbanizar.

- Fijación de los aprovechamientos.

- Indicación del aprovechamiento materializable del área.

- Aprovechamiento Tipo del área de reparto en el que se incluye.

En el supuesto de necesidad de traslado de instalaciones existentes o compromisos municipales adquiridos se fija la indemnización que corresponde al propietario, en aprovechamiento.

En cada área se calcula el exceso o defecto de aprovechamiento que resulta de referir el materializable al de derecho e indemnización, que se compensará con los excesos o defectos de las áreas que se determinan y que están incluidas en su área de reparto.

- Condiciones de programación y desarrollo, indicando el Cuatrienio de programación, la figura de planeamiento necesaria para el desarrollo del área, el sistema de actuación y la urbanización, dándose plazos para los mismos.

- Se aporta un estudio económico donde se recogen los costos de urbanización estimados del sector, la repercusión sobre la superficie neta del área y la repercusión media del área de reparto.

- Observaciones que deben de tenerse en cuenta indicando los trazados vinculantes del sistema viario secundario, la localización preferente de espacios libres y equipamientos.

NOTAS INTERPRETATIVAS

- El número de viviendas que se indica se ha calculado atendiendo a unos estándares medios de superficie según tipologías edificatorias y tiene un carácter meramente orientativo. En cualquier caso se respetarán las condiciones generales establecidas por las Ordenanzas para cada calificación.

- La superficie estimada para viario de nueva creación podrá ajustarse en función de la ordenación en detalle resultante de la figura de planeamiento de desarrollo propuesta, sin que ello pueda suponer incremento de la edificabilidad materializable prevista sobre el ámbito considerado, ni merma de la estructuración urbana del mismo.

- El establecimiento de viales cuyo trazado es vinculante debe de entenderse como la obligatoriedad de mantener dichas conexiones, pero pudiéndose contemplar alternativas que, justificadamente, modifiquen su forma o posición.

- La ubicación grafada en la planimetría de los espacios libres y dotaciones previstas tendrán carácter preferente, si bien se podrán formular propuestas alternativas que supongan una evidente mejora en sus condiciones de uso u ordenación.

Área de Reparto I. NORTE

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
7.07	Antiguo Parque N. de Bomberos	3.850	3.553	5.140	5.140	1,4466	51	0	0	571	709
8.01	Ferial	190.866	190.866	0	111.477	0,5840	1.094	802	32.849	51.000	0
8.02	Madraza	42.034	42.034	26.704	23.974	0,5703	211	148	5.459	430	23.683
8.03	Terrenos Diputación	52.029	52.029	56.757	29.382	0,5647	252	168	16.000	9.000	14.865
	TOTAL	288.779	288.482	88.601	169.973	0,5891	1.608	1.118	54.308	61.001	39.257

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	169.973
Total Aprovechamiento Con Indemnización:	173.337
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,500
Número de Viviendas:	1.608
% Cesión Suelo Equipamientos:	18,83%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	21,15%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	2.570	2,00	5.140	1,00	5.140	51
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	2.570	2,00	5.140		5.140	51

	0	Espacios Libres	571
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	297
	0	Viaro Nueva Creación	412
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	1.280
Total Cesión	1.280		

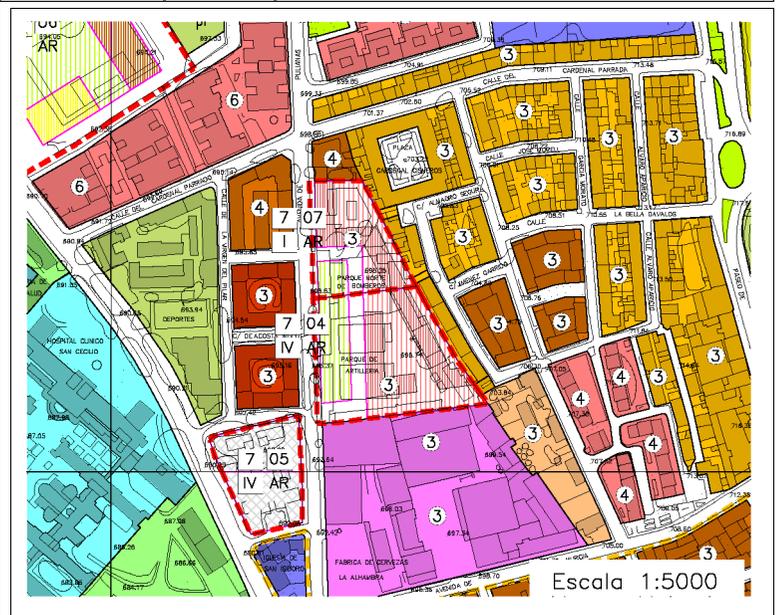
Aprovechamientos	Área de Reparto		Aprov. Tipo	
	Norte	0,500	ASA	AYTO.
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	5.140	0	5.140	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	1.776	0	1.776	UAs
Aprovechamiento Indemnización:	3.364		3.364	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación	Primero / 1	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 11.603
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 24.762
Estudio de Detalle	1º 1º	Espacios Libres	• 17.159
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 53.523
Gestión Municip	1º 2º	Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 15,06
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º		

Distrito **Beiro** Área Reparto: **I** Hoja Nº: **16** Antiguo Parque Norte de Bomberos **I** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
66627	35	1.226
66627	36	2.327
		0
		0
		0
Total Superficie		3.553

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovechar.	297
Total Superficie Bruta	3.850



Objetivos: • 20,41
 Reordenación del Parque Bomberos para uso residencial y obtención de espacios libres.

Observaciones:
 Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo destinarse este aprovechamiento lucrativo excedentario a costear la indemnización de los compromisos municipales adquiridos.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Residencial Libre	0	0,00	29.250	1,00	29.250	292
Residencial VPP	0	0,00	80.220	0,80	64.176	802
	0	0,00	0	0,00	0	0
Terciario	0	0,00	2.007	1,00	2.007	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	0	0,00	111.477		95.433	1.094

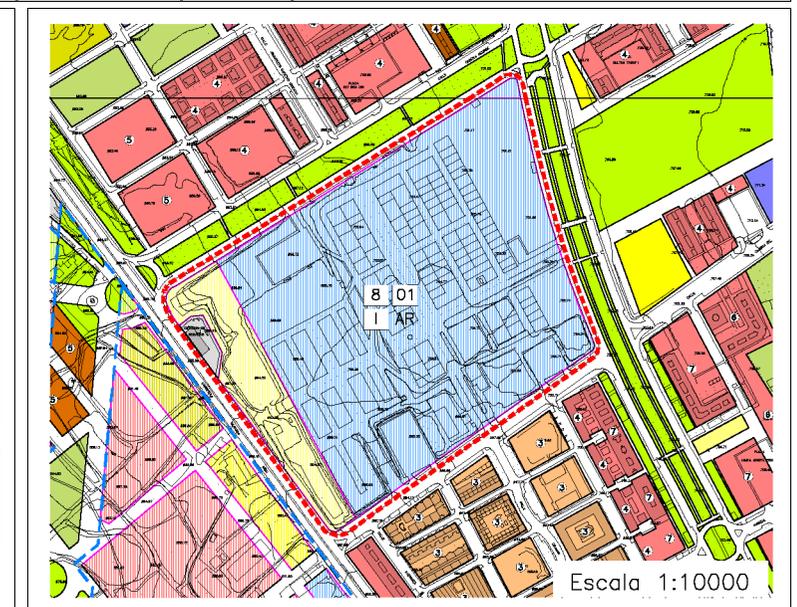
Parque Bomberos	22.349	Espacios Libres	51.000
Equipamiento Sin Especificar	10.500	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	32.849	E.L. y Viario de Cesión	51.000
Total Cesión	83.849		

Área de Reparto:	Norte	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	95.433	0	95.433 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	95.433	0	95.433 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrenio de Programación:	Inicio	Fin	
Figura de Planeamiento:	Plan Especial		
Sistema de Actuación:			
Urbanización:			
Suelo Municipal a desarrollar vinculado a la ejecución del nuevo Sistema General Ferial incluido en el ART-2.			
Costos Urbanización			
Viario a Reurbanizar:			• 0
Viario Nuevo:			• 0
Espacios Libres:			• 0
TOTAL			• 0
Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):			• 0,00
Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):			

Distrito **Norte** Área Reparto: **I** Hoja Nº: **1 - 8** Ferial **I** AR **8** **8.01**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
55800	01 a 06	158.452
Resto		32.414
		0
		0
		0
Total Superficie		190.866
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		0
Total Superficie Bruta		190.866



Objetivos: • 20,41
 Reordenación de terrenos municipales del Ferial para oferta de suelo destinado a viviendas de protección pública. Obtención de equipamiento del Nuevo Parque de Bomberos, espacios libres y otros equipamientos.

Observaciones:
 No se aporta ordenación del área de reforma al estar condicionado al traslado del Ferial, indicándose exclusivamente la localización preferente del equipamiento del nuevo Parque de Bomberos.
 Además del equipamiento reseñado en los planos, esta área de reforma contendrá 51.000 m² de espacios libres y 10.500 m² de equipamientos.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	3.369	2,50	8.422	1,00	8.422	84
Resid. Plurifamiliar Bloques	6.736	2,50	16.840	0,80	13.472	168
	0	0,00	0	0,00	0	0
Terciario	2.060	2,00	4.120	1,00	4.120	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	12.165	2,42	29.382		26.014	252

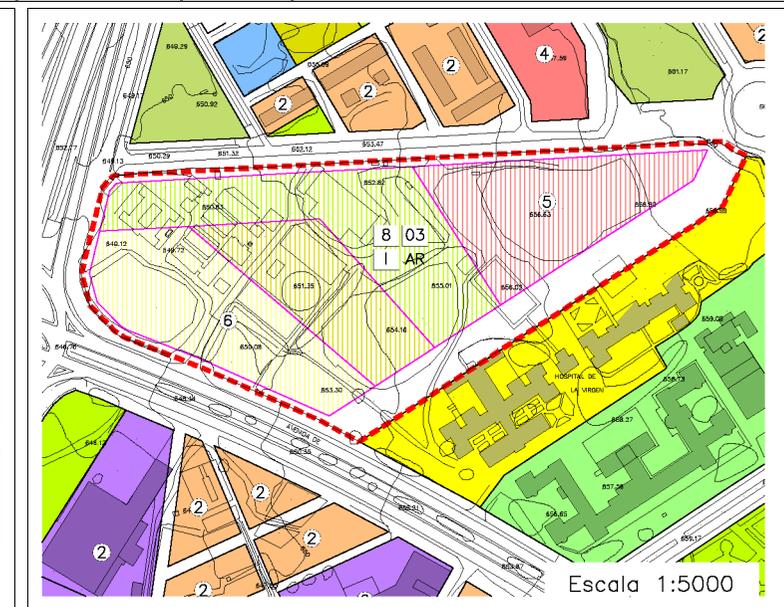
Equipamiento Institucional	8.500	Espacios Libres	9.000
Equipamiento Deportivo	7.500	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	14.865
Equipamiento de Cesión	16.000	E.L. y Viario de Cesión	23.865
Total Cesión	39.865		

Área de Reparto:	Norte	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	26.014	23.413	2.601 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	26.014	23.413	2.601 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
	Plan Especial 1º 1º	Viario Nuevo:	• 893.404
Sistema de Actuación:	Compensación 1º 2º	Espacios Libres:	• 270.455
Urbanización:		TOTAL	• 1.163.860
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 22,37
		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	

Distrito **Norte** Área Reparto: **I** Hoja Nº: **14** Terrenos Diputación **I** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
		52.029
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		52.029
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		0
Total Superficie Bruta		52.029



Objetivos: • 20,41
 Reordenación de los terrenos de Diputación para implantación de equipamientos institucionales.

Observaciones:
 Se recogerá la localización preferente de los espacios libres y equipamientos grafiados en los planos de calificación y ordenación física.
 Los aprovechamientos lucrativos que provienen de patrimonio público de las Administraciones o Empresas Públicas se destinarán en el número indicado a viviendas de promoción y/o protección pública.

Área de Reparto II. CHANA

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
3.03	Acacias	21.471	18.462	16.284	14.494	0,7850	145	0	3.579	2.710	7.935
3.04	Cruce Ferrocarril	3.198	3.198	2.511	2.511	0,7851	25	0	0	1.717	644
3.05	Trucha	11.214	8.462	6.645	6.645	0,7852	66	0	0	2.705	5.851
3.06	Lugomer	7.331	5.825	3.811	3.811	0,6542	25	0	0	1.696	2.459
	TOTAL	43.214	35.947	29.251	27.461	0,7639	261	0	3.579	8.828	16.889

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	27.461
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,785
Número de Viviendas:	261
% Cesión Suelo Equipamientos:	9,96%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	24,56%

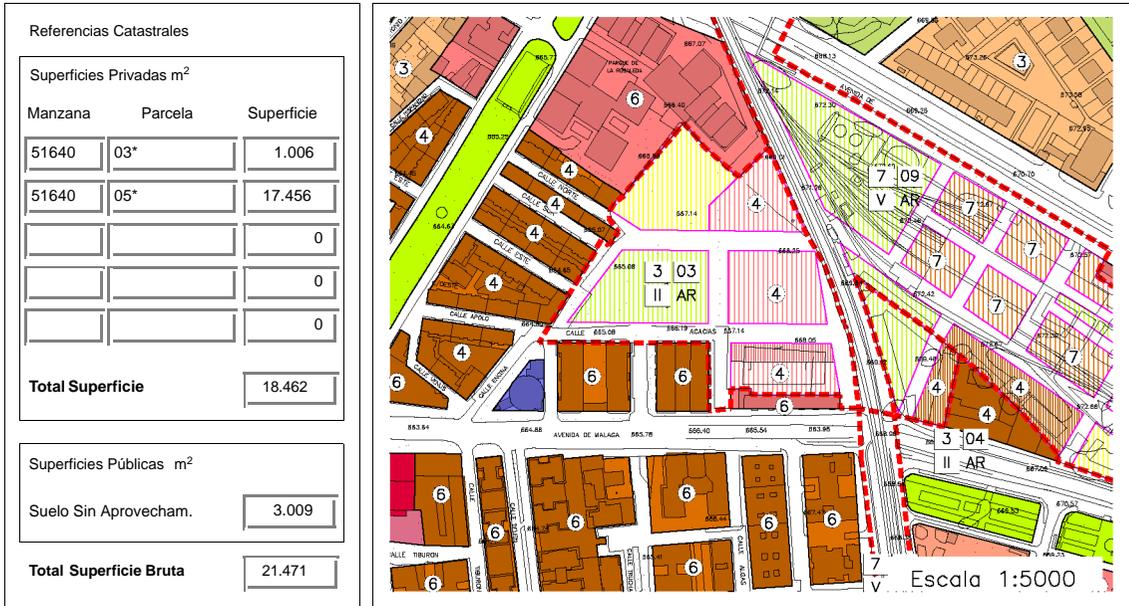
Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	7.247	2,00	14.494	1,00	14.494	145
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	7.247	2,00	14.494		14.494	145

Equipamiento Sin Especificar	3.579	Espacios Libres	2.710
	0	Vialio Existente a Reurbanizar	3.009
	0	Vialio Nueva Creación	4.926
Equipamiento de Cesión	3.579	E.L. y Vialio de Cesión	10.645
Total Cesión	14.224		

Área de Reparto		Chana	Aprov. Tipo	0,785
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	14.494	13.045	1.449	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	14.495	13.046	1.450	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Segundo	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 117.549
Estudio de Detalle	5º 5º	Viario Nuevo:	• 296.059
Sistema de Actuación:	Compensación	Espacios Libres	• 81.437
Urbanización:		TOTAL	• 495.045
Proyecto Obras de Urbanización	5º 6º	Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 26,81
		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	

Distrito **Chana** Área Reparto: **II** Hoja Nº: **15** Acacias **II** AR



Objetivos: •31,36

Ordenación del vacío urbano existente por desaparición del uso industrial para completar la trama residencial.
Obtención de espacios libres y equipamiento.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente de los espacios libres y equipamientos grafiados en los planos de calificación y ordenación física.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	837	3,00	2.511	1,00	2.511	25
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	837	3,00	2.511		2.511	25

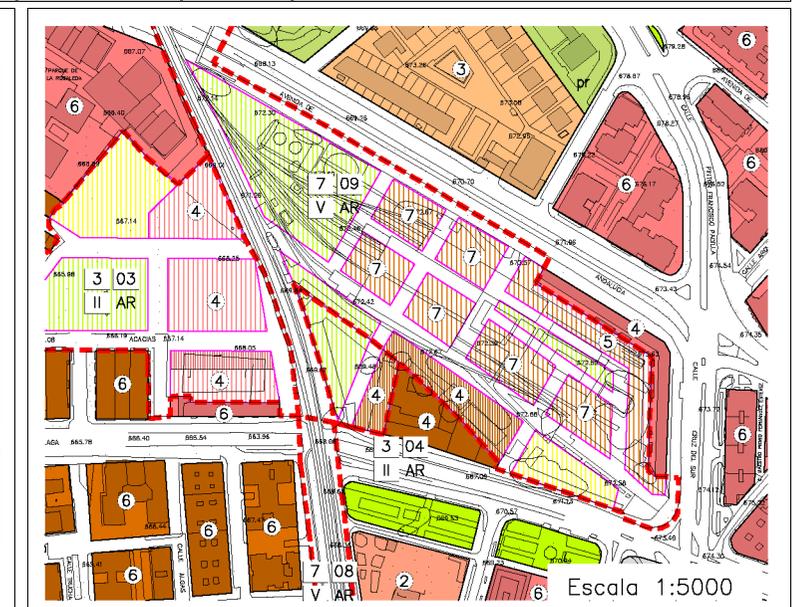
	0	Espacios Libres	1.717
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	0
	0	Viaro Nueva Creación	644
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	2.361
Total Cesión	2.361		

Área de Reparto		Chana	Aprov. Tipo	0,785
Aprovechamientos				
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	UAs
	2.511	2.260	251	
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.511	2.260	251	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viaro Nuevo:	• 38.705
Estudio de Detalle	3º 3º	Espacios Libres	• 51.597
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 90.302
Compensación	3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 28,24
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º		

Distrito **Chana** Área Reparto: **II** Hoja Nº: **15** 3 3.04
Cruce Ferrocarril II AR

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
54630	06*	3.198
		0
		0
		0
Total Superficie		3.198
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		0
Total Superficie Bruta		3.198



Objetivos: • 31,36
 Reordenación de la zona para completar la edificación residencial y obtención de un espacio libre, vinculada a la intervención y la desaparición de las instalaciones del ferrocarril.

Observaciones:
 Se recogerá la localización preferente del espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	2.658	2,50	6.645	1,00	6.645	66
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	2.658	2,50	6.645		6.645	66

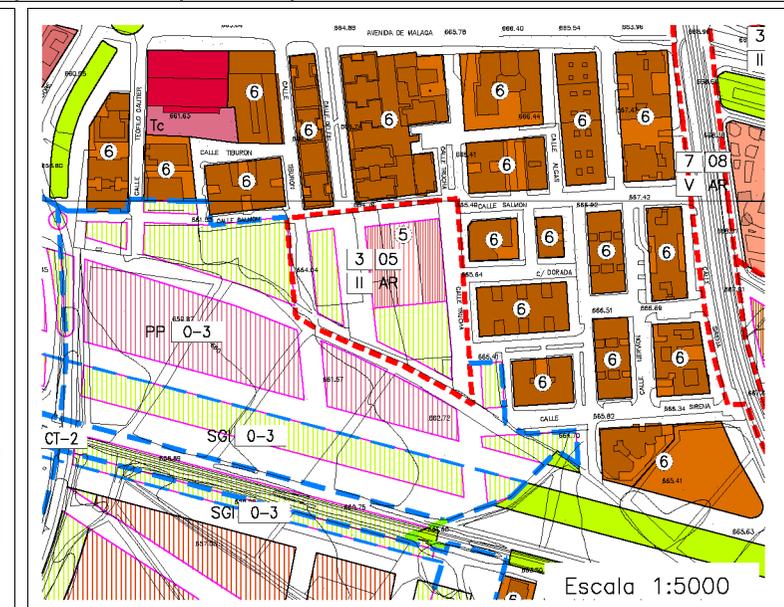
	0	Espacios Libres	2.705
	0	Viario Existente a Reurbanizar	2.752
	0	Viario Nueva Creación	3.099
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	8.556
Total Cesión	8.556		

Área de Reparto		Chana	Aprov. Tipo	0,785
Aprovechamientos				
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	UAs
	6.645	5.980	664	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	6.644	5.980	664	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Segundo	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 107.509
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 186.254
Estudio de Detalle	1º 1º	Espacios Libres	• 81.287
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 375.050
Compensación	1º 2º	Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 44,32
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º		

Distrito **Chana** Área Reparto: **II** Hoja Nº: **20** Trucha **II** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
50625	09*	227
51601	01 a 08	8.235
		0
		0
		0
Total Superficie		8.462
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		2.752
Total Superficie Bruta		11.214



Objetivos: • 31,36
 Ordenación del borde del suelo urbano de la Chana completando la trama de la ciudad, transformando el uso industrial en residencial y obteniendo un espacio libre.

Observaciones:
 Se recogerá la localización preferente del espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	3.176	1,20	3.811	1,20	4.573	25
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	3.176	1,20	3.811		4.573	25

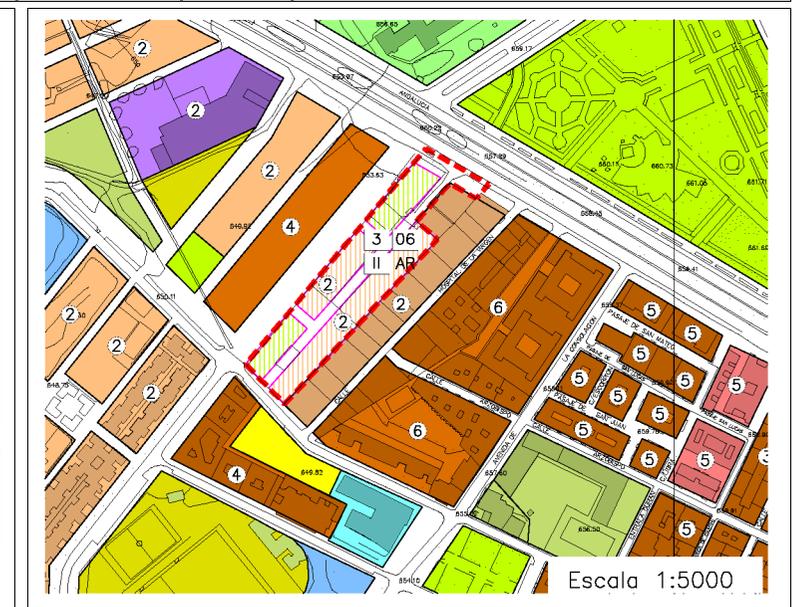
	0	Espacios Libres	1.696
	0	Viario Existente a Reurbanizar	1.506
	0	Viario Nueva Creación	953
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	4.155
Total Cesión	4.155		

Área de Reparto		Chana	Aprov. Tipo	0,785
Aprovechamientos				
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	UAs
	4.573	4.116	457	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	4.573	4.116	457	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 58.833
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 57.276
Estudio de Detalle	1º 1º	Espacios Libres	• 50.966
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 167.075
Compensación	1º 2º	Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 28,68
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º		

Distrito **Chana** Área Reparto: **II** Hoja Nº: **14** Lugomer **II** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
50852	15	2.599
50852	16	1.193
50852	17	695
50852	18	1.338
		0
Total Superficie		5.825
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		1.506
Total Superficie Bruta		7.331



Objetivos: • 31,36
 Reordenación del vacío urbano existente por desaparición del uso industrial para completar la trama residencial, y obtención de espacio libre.

Observaciones:
 Se recogerá la localización preferente de los espacios libres propuesta.

Área de Reparto III. BOBADILLA

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
3.01	Casa del Tabaco	27.789	25.062	11.284	9.452	0,3771	63	0	3.663	3.725	9.899
3.02	Azucarera	105.171	99.125	57.573	52.338	0,528	0	0	20.939	24.517	7.377
	TOTAL	132.960	124.187	68.857	61.790	0,4975	63	0	24.602	28.242	17.276

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	61.790
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,528
Número de Viviendas:	63
% Cesión Suelo Equipamientos:	19,81%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	22,74%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	10.502	0,90	9.452	1,40	13.233	63
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	10.502	0,90	9.452		13.233	63

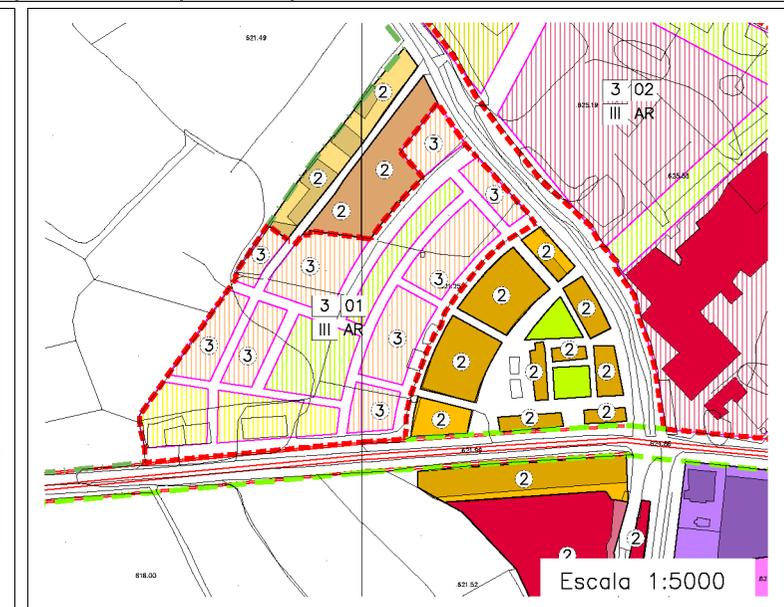
Equipamiento Sin Especificar	3.663	Espacios Libres		3.725
	0	Viario Existente a Reurbanizar		2.727
	0	Viario Nueva Creación		7.172
Equipamiento de Cesión	3.663	E.L. y Viario de Cesión		13.624
Total Cesión	17.287			

Área de Reparto		Bobadilla	Aprov. Tipo	0,528
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	13.233	11.910	1.323	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	13.233	11.910	1.323	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo Programación		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 106.532
Plan Especial	1º 1º	Viario Nuevo:	• 431.046
Sistema de Actuación:	Cooperación	Espacios Libres	• 111.939
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	TOTAL	• 649.517
	2º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 25,92
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Distrito **Chana** Área Reparto: **III** Hoja Nº: **13-14** Casa del Tabaco **III AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
28673	01*-02-03	10.189
28671	05*-11	2.295
Resto	66* a 68*	12.578
		0
		0
Total Superficie		25.062
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		2.727
Total Superficie Bruta		27.789



Objetivos: • 13,71

Ordenación para suelo residencial, completando la trama existente del barrio Bobadilla. Obtención de espacios libres y equipamiento.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente de los espacios libres y equipamientos grafiados en los planos de calificación y ordenación física.

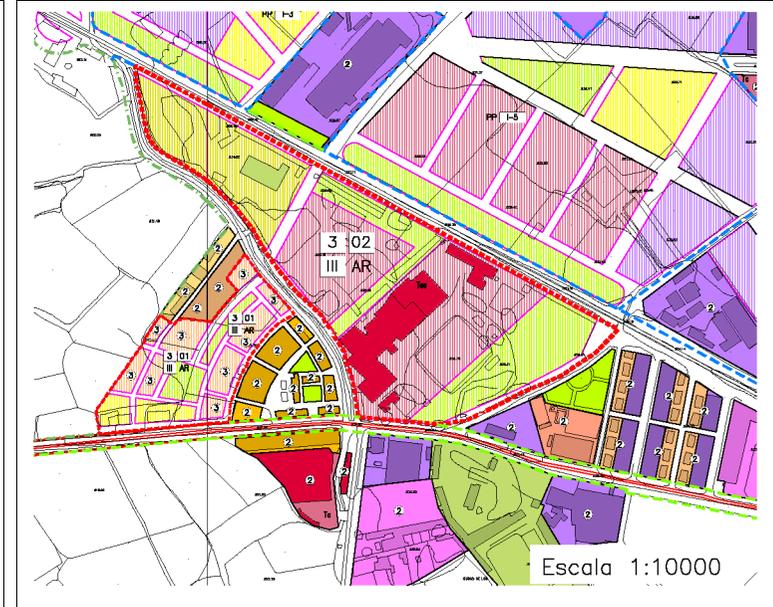
Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Terciario	17.427	1,00	17.427	1,00	17.427	
Terciario	34.911	1,00	34.911	1,00	34.911	
Total Lucrativo	52.338	1,00	52.338		52.338	0
Equipamiento Deportivo	20.939	Espacios Libres				24.517
	0	Viario Existente a Reurbanizar				6.046
	0	Viario Nueva Creación				1.331
Equipamiento de Cesión	20.939	E.L. y Viario de Cesión				31.894
Total Cesión	52.833					

Área de Reparto	Bobadilla	Aprov. Tipo	0,528
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	52.338	47.104	5.234 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	52.338	47.104	5.234 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienide Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 236.192
Plan Especial	1º 1º	Viario Nuevo:	• 79.995
Sistema de Actuación:	Compensación	Espacios Libres	• 736.751
Urbanización:		TOTAL	• 1.052.937
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 10,62
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Distrito **Chana** Área Reparto: **III** Hoja Nº: **13-14** Azucarera **III** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
30672	01*	91.709
30672	02*	7.416
		0
		0
		0
Total Superficie		99.125
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		6.046
Total Superficie Bruta		105.171



Objetivos: • 13,71

Reordenación de la antigua azucarera San Isidro para la implantación de usos terciarios, recuperándose las edificaciones catalogadas debiendo garantizarse la rehabilitación del edificio de la fábrica de San Isidro, para tener derecho al aprovechamiento.

Obtención de espacios libres vinculados a la Fábrica de San Isidro y de equipamiento deportivo público vinculado a la cesión de la fábrica de San Juan.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente de los espacios libres y equipamientos deportivos grafados en los planos de calificación y ordenación física.

Sobre la parcela de la Fábrica San Isidro se recogen las edificaciones a rehabilitar, considerándose el resto espacio libre privado.

Área de Reparto IV. DEFENSA

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
7.01	Parque de Automovilismo	22.708	15.511	10.540	10.540	0,6795	106	74	0	10.770	7.722
7.02	Cuartel de Los Mondragones	89.170	86.802	51.696	45.696	0,5264	383	269	24.000	21.711	23.289
7.04	Cuartel de Artillería	7.379	7.379	4.292	4.292	0,5816	43	30	0	1.382	3.136
7.05	Eras de Cristo	3.385	2.621	1.692	0	0	0	0	3.385	0	0
TOTAL		122.642	112.313	68.220	60.528	0,5389	532	373	27.385	33.863	34.147

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	60.528
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,500
Número de Viviendas:	532
% Cesión Suelo Equipamientos:	24,38%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	30,15%

Condiciones particulares del Area de Reparto Defensa

Para el desarrollo y gestión de los terrenos de Defensa en vía de desafectación, se suscribirá un Convenio Marco, que regule los plazos de desafectación y gestión urbanística con las cesiones previstas y los mecanismos y plazos de desarrollo de las distintas Areas de Reforma, así como la ubicación del aprovechamiento correspondiente a la compensación de la valoración acordada del edificio destinado a equipamiento sanitario ubicado junto a la Escuela de Arquitectura.

Mediante un Plan Especial, que abarque todo el Area de Reparto se podrán modificar la ubicación de los equipamientos de cesión previstos.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	1.265	2,50	3.162	1,00	3.162	32
Resid. Plurifamiliar Bloques	2.951	2,50	7.378	0,80	5.902	74
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	4.216	2,50	10.540		9.064	106

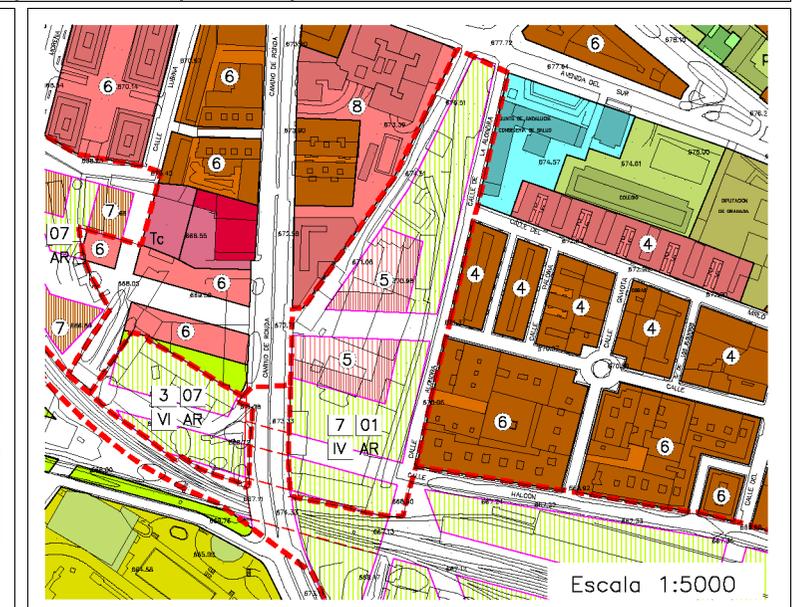
	0	Espacios Libres	10.770
	0	Viario Existente a Reurbanizar	7.197
	0	Viario Nueva Creación	525
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	18.492
Total Cesión	18.492		

Área de Reparto:	Defensa	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	9.064	8.158	906 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	7.756	6.980	776 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	1.308	1.177	131 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Inicio Fin	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Viario a Reurbanizar:	• 281.156
Sistema de Actuación:	Compensación	Viario Nuevo:	• 31.553
Urbanización:	Proyecto Obras de Urbanización	Espacios Libres:	• 323.645
		TOTAL	• 636.355
		Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 41,03
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
El Estudio de Detalle queda supeditado a la suscripción de un Convenio.			

Distrito	Beiro	Área Reparto:	IV	Hoja Nº:	20	Parque de Automovilismo	IV	AR
----------	-------	---------------	----	----------	----	-------------------------	----	----

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
56600	03	15.447
56600	04*	64
		0
		0
		0
Total Superficie		15.511
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		7.197
Total Superficie Bruta		22.708



Objetivos: • 25,54

Reordenación de las instalaciones de Defensa para uso residencial destinada a viviendas de protección pública. Obtención de espacios libres.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente de los espacios libres grafiado en los planos de calificación y ordenación física.

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, donde se compensará el área aprovechamiento deficitario del AR-7.05 Eras de Cristo.

Los aprovechamientos lucrativos se destinarán en el número indicado a viviendas de promoción y/o protección pública.

Debe atenderse a las condiciones particulares establecidas para este Área de Reparto.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	2.840	1,80	5.112	0,80	4.090	34 VPP
Resid. Plurifamiliar Bloques	7.825	3,00	23.475	0,80	18.780	235 VPP
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	9.505	1,80	17.109	1,20	20.531	114
	0	0,00	0	0,00	0	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	20.170	2,27	45.696		43.401	383

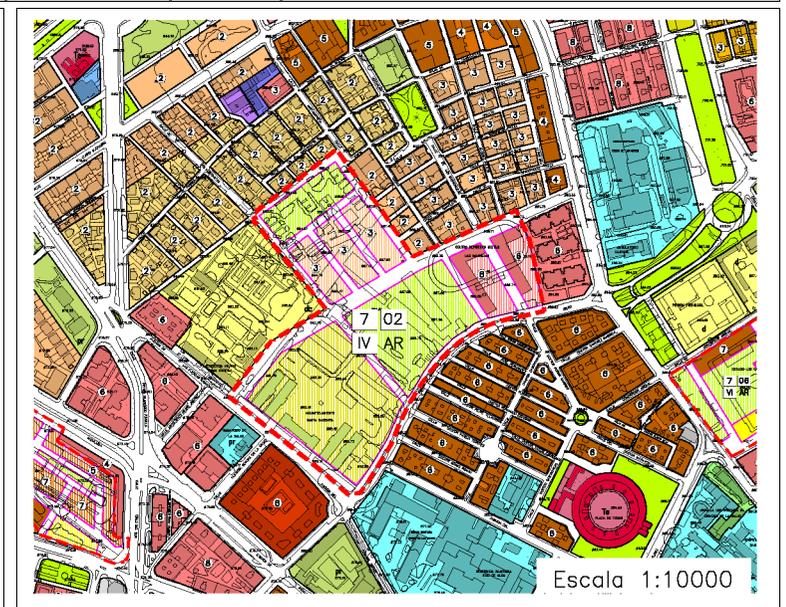
Equipamiento Deportivo	24.000	Espacios Libres	21.711
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	2.368
	0	Viaro Nueva Creación	20.921
Equipamiento de Cesión	24.000	E.L. y Viario de Cesión	45.000
Total Cesión	69.000		

Área de Reparto:	Defensa	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	43.401	39.061	4.340 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	43.401	39.061	4.340 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.	Estudio Económico
Cuatrienode Programación:	Costos Urbanización
Inicio Fin	
Figura de Planeamiento:	Viaro a Reurbanizar: • 92.508
Estudio de Detalle	Viaro Nuevo: • 1.257.377
Sistema de Actuación:	Espacios Libres: • 652.429
Compensación	TOTAL • 2.002.314
Urbanización:	Repercusión s/Parcela Neta (*m ²): • 23,07
Proyecto Obras de Urbanización	Reperc. Media A. Reparto (*m ²):
El Estudio de Detalle queda supeditado a la suscripción de un Convenio.	

Distrito **Beiro** Área Reparto: **IV** Hoja Nº: **15** Cuartel de Los Mondragones **IV AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
58650	29	15.675
58650	33-34*-35	53.133
58650	37*	732
58650	71*	9.386
85650	87*	7.876
Total Superficie		86.802
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		2.368
Total Superficie Bruta		89.170



Objetivos: • 25,54

Reordenación de las instalaciones de Defensa para obtención de un espacio libre y equipamiento deportivo para el barrio Doctores. Completar la trama existente de la barriada San Francisco y dotar a la zona de un equipamiento deportivo de carácter privado.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente del equipamiento y espacio libre grafiados en los planos de calificación y ordenación física.

Los aprovechamientos lucrativos se destinarán en el número indicado a viviendas de promoción y/o protección pública.

Debe atenderse a las condiciones particulares establecidas para este Área de Reparto.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	853	1,50	1.280	1,00	1.280	13
Resid. Plurifamiliar Bloques	2.008	1,50	3.012	0,80	2.410	30
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	2.861	1,50	4.292		3.690	43

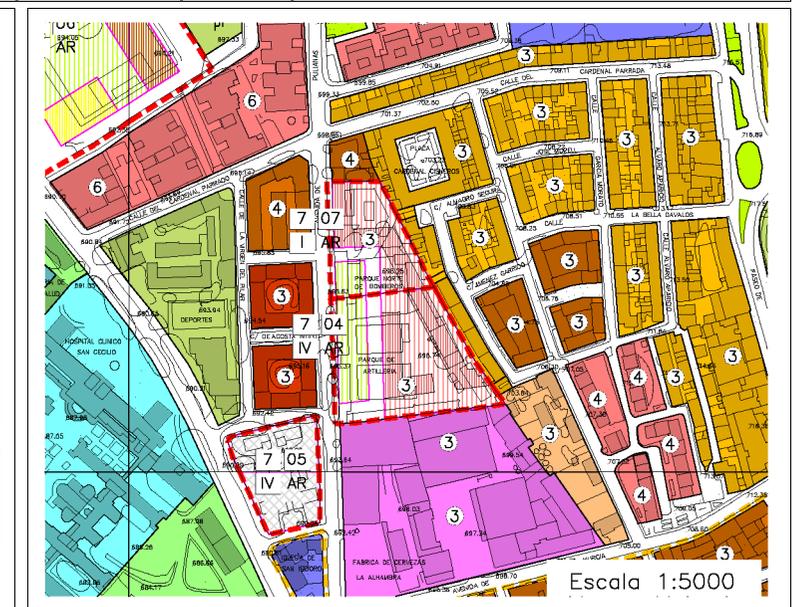
	0	Espacios Libres	1.382
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	3.136
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	4.518
Total Cesión	4.518		

Área de Reparto:	Defensa	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	3.690	3.321	369 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	3.690	3.321	369 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.	Estudio Económico
Cuatrienode Programación:	Costos Urbanización
Inicio Fin	Viario a Reurbanizar: • 0
Figura de Planeamiento:	Viario Nuevo: • 188.477
Estudio de Detalle	Espacios Libres: • 41.530
Sistema de Actuación:	TOTAL • 230.007
Compensación	
Urbanización:	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²): • 31,17
Proyecto Obras de Urbanización	Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):
El Estudio de Detalle queda supeditado a la suscripción de un Convenio.	

Distrito **Beiro** Área Reparto: **IV** Hoja Nº: **16** Cuartel de Artillería **IV AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
66627	34	7.379
		0
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		7.379
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		0
Total Superficie Bruta		7.379



Objetivos: • 25,54

Reordenación de las instalaciones de Defensa para uso residencial destinado a viviendas de protección pública y obtención de espacios libres.

Observaciones:

Los aprovechamientos lucrativos se destinarán en el número indicado a viviendas de promoción y/o protección pública.

Debe atenderse a las condiciones particulares establecidas para este Área de Reparto.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	0	0,00	0	0,00	0	0

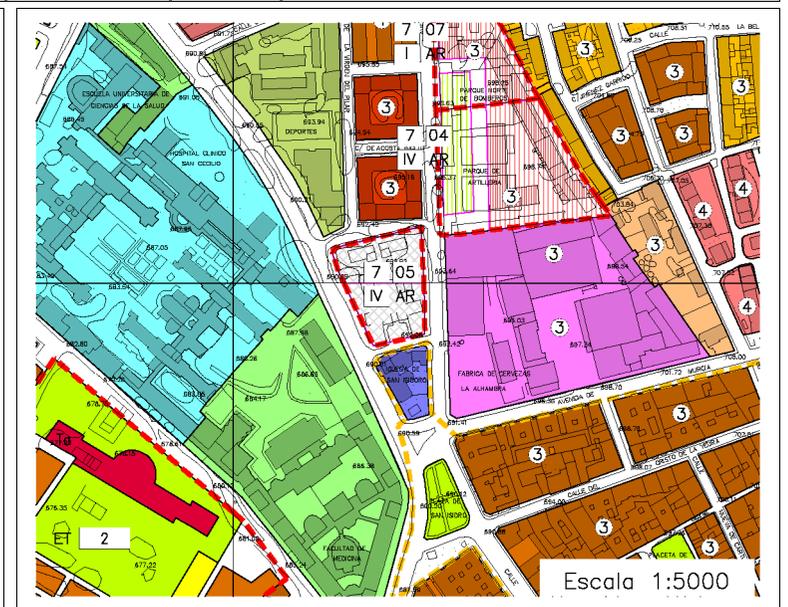
Equipamiento Sin Especificar	3.385	Espacios Libres	0
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	0
	0	Viaro Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	3.385	E.L. y Viario de Cesión	0
Total Cesión	3.385		

Área de Reparto:	Defensa	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	0	0	0 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	1.310	1.179	131 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-1.310	-1.179	-131 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.	Estudio Económico
Cuatrienode Programación:	Costos Urbanización
Inicio Fin	Viario a Reurbanizar: • 0
Figura de Planeamiento:	Viario Nuevo: • 0
Estudio de Detalle	Espacios Libres: • 0
Sistema de Actuación:	TOTAL • 0
Compensación	
Urbanización:	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²): • 0,00
Proyecto Obras de Urbanización	Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):
El Estudio de Detalle queda supeditado a la suscripción de un Convenio.	

Distrito **Beiro** Área Reparto: **IV** Hoja Nº: **16-21** Eras de Cristo **IV** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
65617	01* a 03*	1.270
65610	01* a 03*	1.351
		0
		0
		0
Total Superficie		2.621
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		764
Total Superficie Bruta		3.385



Objetivos: • 25,54
 Dotación de equipamiento público destinado a tanatorios.

Observaciones:
 Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con el exceso de aprovechamiento del AR-7.01 Parque de Automovilismo.
 Debe atenderse a las condiciones particulares establecidas para este Área de Reparto.

Área de Reparto V. RENFE

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
7.08	Estación de Andaluces	144.772	107.409	30.405	27.009	0,2514	63	0	1.698	63.434	61.656
7.09	Talleres Renfe	42.321	33.497	56.415	55.615	1,6602	556	401	1.601	8.248	19.422
	TOTAL	187.093	140.906	86.820	82.624	0,5863	619	401	3.299	71.682	81.078

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	82.624
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,500
Número de Viviendas:	619
% Cesión Suelo Equipamientos:	2,34%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	50,87%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	1.858	3,40	6.317	1,00	6.317	63
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Comunicaciones y Transportes	13.843	1,00	13.843	0,70	9.690	
Terciario	2.283	3,00	6.849	1,00	6.849	
Total Lucrativo	17.984	1,50	27.009		22.856	63

Equipamiento Universitario	1.698	Espacios Libres		63.434
	0	Viario Existente a Reurbanizar		37.363
	0	Viario Nueva Creación		24.293
Equipamiento de Cesión	1.698	E.L. y Viario de Cesión		125.090
Total Cesión	126.788			

Área de Reparto:	Renfe	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	22.856	20.570	2.286 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	53.704	48.334	5.370 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-30.848	-27.763	-3.085 UAs

Condiciones de Desarrollo Programación.		Estudio Económico	
Cuatrenio de Programación:	Inicio	Fin	
Figura de Planeamiento:	Plan Especial		
Sistema de Actuación:	Compensación		
Urbanización:	Proyecto Obras de Urbanización		
Se programará en el primero y segundo cuatrienio.			
Costos Urbanización			
Viario a Reurbanizar:		• 1.459.615	
Viario Nuevo:		• 1.460.039	
Espacios Libres:		• 1.906.230	
TOTAL		• 4.825.884	
Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):		• 44,93	
Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):			

Distrito	Beiro	Área Reparto:	V	Hoja Nº:	20	Estación de Andaluces	V	AR
----------	-------	---------------	---	----------	----	-----------------------	---	----

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
54600	15	41
59563	01*	87.930
59563	03*	17.572
59563	06	1.866
		0
Total Superficie		107.409

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovecham.	37.363
Total Superficie Bruta	144.772

7 108 V

Escala 1:15000

Objetivos: • 42,97

Reordenación de las instalaciones del ferrocarril y Estación de Andaluces, para desviación del tramo Granada-Moreda y soterramiento de las vías hasta la nueva terminal de viajeros. Reforma y ampliación del Puente sobre el Camino de Ronda para aprovechar sus inmejorables vistas sobre la ciudad.

Obtención de un gran espacio libre. Reubicación de los comedores universitarios y ampliación del parque de Fuentenueva.

Observaciones:

Se recogerá el trazado viario grafiado en los planos como vinculante y la localización preferente del espacio libre propuesto.

Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con el exceso de aprovechamiento del AR-7.09 Talleres de Renfe.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	8.813	4,55	40.108	0,80	32.086	401 VPP
Resid. Plurifamiliar Manzana	4.237	3,66	15.507	1,00	15.507	155
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	13.050	4,26	55.615		47.593	556

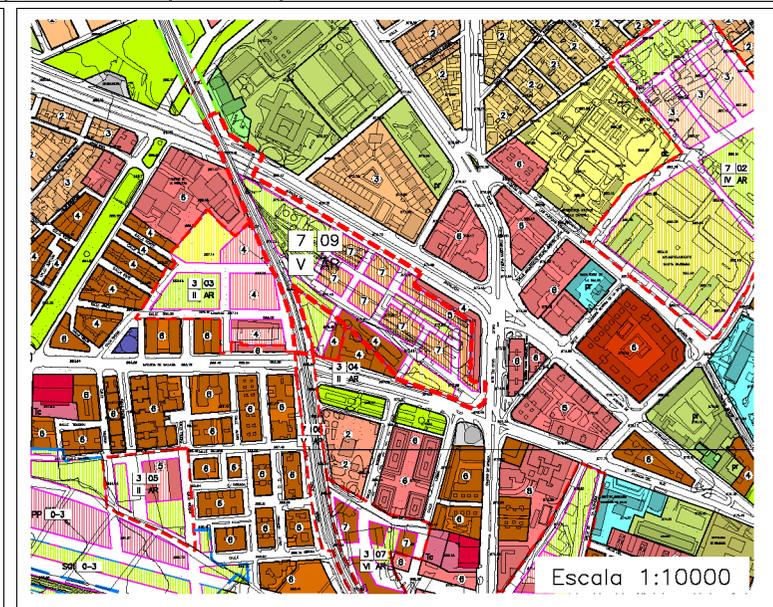
Equipamiento Sin Especificar	1.601	Espacios Libres	8.248
	0	Viario Existente a Reurbanizar	8.824
	0	Viario Nueva Creación	10.598
Equipamiento de Cesión	1.601	E.L. y Viario de Cesión	27.670
Total Cesión	29.271		

Área de Reparto:	Renfe	Aprov. Tipo:	0,500
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	47.593	42.834	4.759 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	16.748	15.073	1.675 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	30.844	27.760	3.084 UAs

Condiciones de Desarrollo Programación.		Estudio Económico	
Cuatrenio de Programación:	Inicio Fin	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Plan Especial	Viario a Reurbanizar:	• 344.717
Sistema de Actuación:	Compensación	Viario Nuevo:	• 636.953
Urbanización:		Espacios Libres:	• 247.857
Proyecto Obras de Urbanización		TOTAL	• 1.229.527
Se programará en el primero y segundo cuatrenio.		Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 36,71
		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	

Distrito **Beiro** Área Reparto: **V** Hoja Nº: **15** Talleres Renfe **V** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
54630	01*	33.497
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		33.497
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		8.824
Total Superficie Bruta		42.321



Objetivos: • 42,97

Reordenación de las instalaciones de Talleres de Renfe, para desviación del tramo Granada-Moreda, recuperándose para trazado viario. Obtención de suelos residenciales. Dotación de equipamiento y espacios libres junto a la pasarela del Camino de Ronda.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente del espacio libre y equipamiento propuesto.

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, donde se compensará el defecto de aprovechamiento del AR- 7.08 Estación de Andaluces.

Área de Reparto VI. BEIRO-RONDA

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
2.03	Callejón de Lebrija	1.838	1.000	0	0	0	0	0	0	0	1.838
3.07	Villa Pineda	18.129	16.231	20.246	20.246	1.2473	202	0	0	4.846	9.065
6.01	Neptuno	14.355	12.977	13.699	11.679	0,8999	117	0	8.078	0	2.842
6.02	Jardines López Font	4.572	3.046	2.742	2.742	0,9001	27	0	0	2.074	1.402
6.03	Hierros Serrano	12.939	10.918	9.826	9.826	0,8999	98	0	0	0	2.021
6.04	Alsina	9.806	9.806	18.251	14.501	1,4787	145	0	3.750	1.626	1.490
6.05	Gasolinera Recogidas	532	532	480	480	0,9022	5	0	0	335	88
7.03	C/San Jerónimo B. S. Francisco	3.010	3.010	2.078	1.140	0,3787	8	0	1.875	838	185
7.06	Antiguo Estadio Los Cármes	19.700	19.700	19.856	19.281	0,9787	193	0	1.150	8.587	5.769
7.10	Nuevo Puente Camino de Ronda	4.572	4.509	5.928	4.060	0,9004	41	0	2.491	0	888
TOTAL		89.453	81.729	93.106	83.955	1,0272	836	0	17.344	18.306	25.588

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	83.955
Total Aprovechamiento Con Indemnización:	94.577
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,900
Número de Viviendas:	836
% Cesión Suelo Equipamientos:	21,22%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	22,40%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc. 0,00	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	0	0,00	0	0,00	0	0

	0	Espacios Libres	0
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	838
	0	Viaro Nueva Creación	1.000
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	1.838
Total Cesión	1.838		

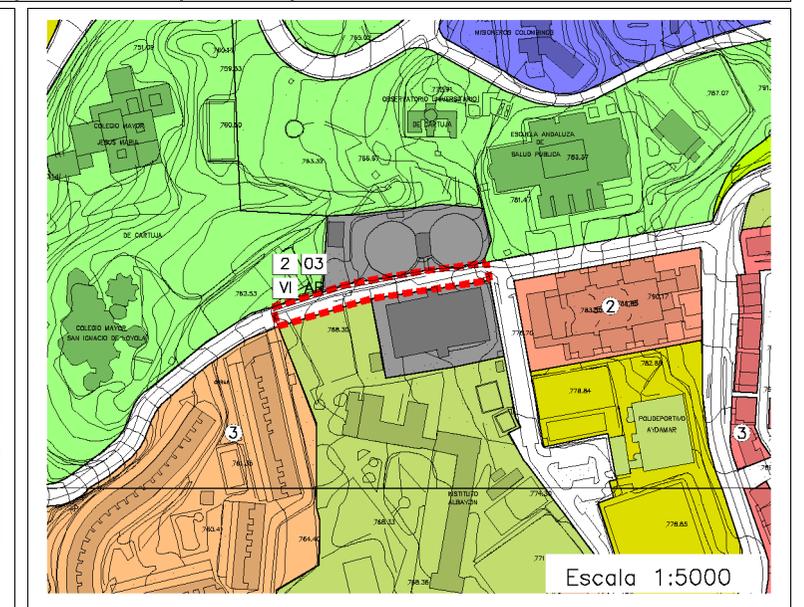
Área de Reparto	Beiro-Ronda	Aprov. Tipo	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	0	0	0 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	900	810	90 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-900	-810	-90 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 32.737
Estudio de Detalle	3º 3º	Viaro Nuevo:	• 60.101
Sistema de Actuación:	Cooperación 3º 3º	Espacios Libres	• 0
Urbanización:		TOTAL	• 92.838
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 92,84
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 32.737
Estudio de Detalle	3º 3º	Viaro Nuevo:	• 60.101
Sistema de Actuación:	Cooperación 3º 3º	Espacios Libres	• 0
Urbanización:		TOTAL	• 92.838
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 92,84
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Distrito **Albayzín** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **16** Callejón de Lebrija **VI** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
72610	01	497
72610	39	503
		0
		0
		0
Total Superficie		1.000
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		838
Total Superficie Bruta		1.838



Objetivos: • 23,88
Obtención de suelo para red viaria.

Observaciones:
Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con parte del exceso de aprovechamiento del AR-3.07Villa Pineda.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edifc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	4.218	4,80	20.246	1,00	20.246	202
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	4.218	4,80	20.246		20.246	202

	0	Espacios Libres	4.846
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	1.898
	0	Viaro Nueva Creación	7.167
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	13.911
Total Cesión	13.911		

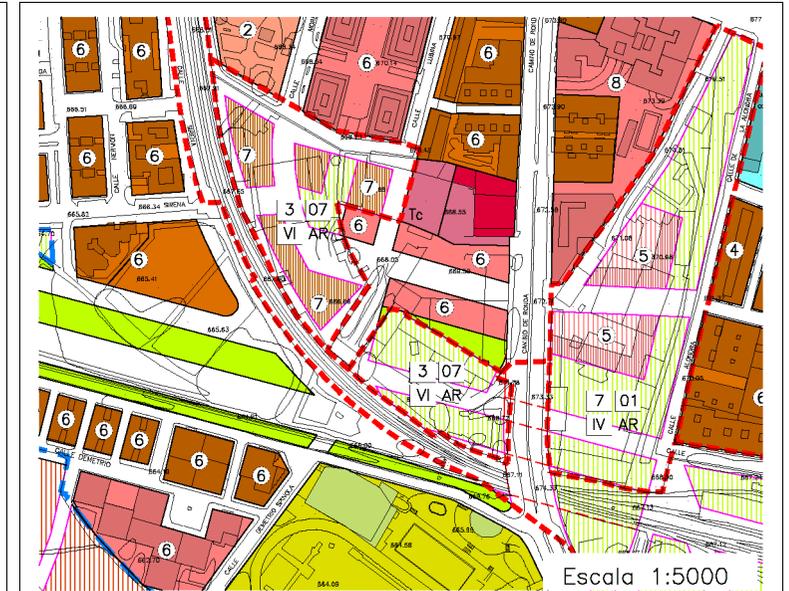
Aprovechamientos	Área de Reparto		Aprov. Tipo	
	Beiro-Ronda	Área de Reforma	ASA	AYTO.
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	20.246	18.561	1.685	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	14.608	13.147	1.461	UAs
Aprovechamiento Indemnización:	3.398	3.398		UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	2.240	2.016	224	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 74.147
Figura de Planeamiento:		Viaro Nuevo:	• 430.745
Estudio de Detalle	3º 3º	Espacios Libres	• 145.625
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 650.517
Compensación	3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 40,08
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º		

Distrito **Chana** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **20** Villa Pineda **VI** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
54600	13*	3.057
54600	16	4.612
54600	18 a 20	8.419
54617	01	143
		0
Total Superficie		16.231

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovecham.	1.898
Total Superficie Bruta	18.129



Objetivos: • 23,88

Transformación de usos industriales a residenciales completando la trama existente favoreciendo la comunicación viaria de la zona.

Obtención de espacios libres.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente de espacios libres grafiados en los planos de calificación y ordenación física.

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, donde se compensarán el defecto de aprovechamiento de las áreas AR-2.03 Callejón de Lebrija y AR-7.03 C/San Jerónimo en Bda. San Francisco y el aprovechamiento por indemnización.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	3.435	3,40	11.679	1,00	11.679	117
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	3.435	3,40	11.679		11.679	117

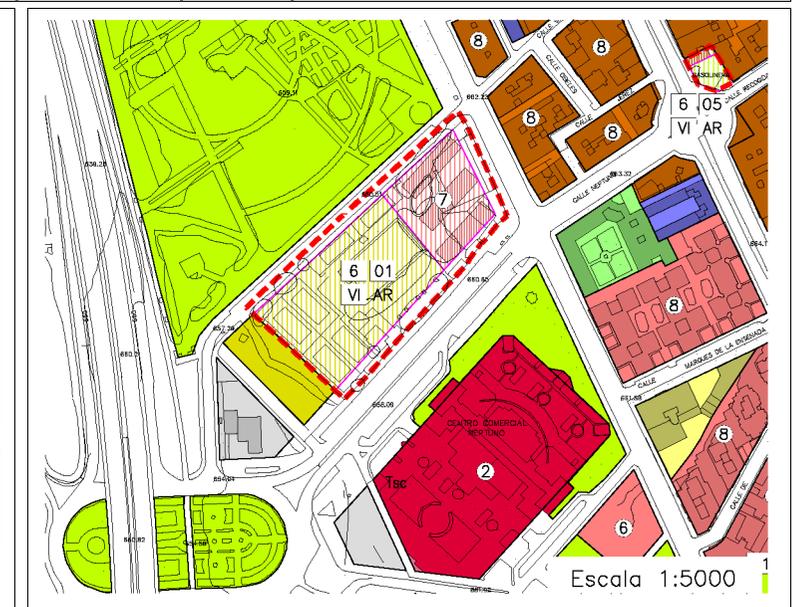
Equipamiento Deportivo	8.078	Espacios Libres	0
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	1.378
	0	Viaro Nueva Creación	1.464
Equipamiento de Cesión	8.078	E.L. y Viario de Cesión	2.842
Total Cesión	10.920		

Área de Reparto		Beiro-Ronda	Aprov. Tipo	0,900
Aprovechamientos				
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	11.679	10.511	1.168	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	11.679	10.511	1.168	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 53.833
Estudio de Detalle	1º 2º	Viario Nuevo:	• 87.988
Sistema de Actuación:		Espacios Libres	• 0
Compensación	2º 2º	TOTAL	• 141.821
Urbanización:		Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 10,93
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	

Distrito **Ronda** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **25** Neptuno **VI** **AR** 6 6.01

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
61402	01	12.977
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		12.977
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		1.378
Total Superficie Bruta		14.355



Objetivos: • 23,88
 Obtención de equipamiento público y ordenación de suelo para uso residencial.

Observaciones:

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	1.097	2,50	2.742	1,00	2.742	27
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.097	2,50	2.742		2.742	27

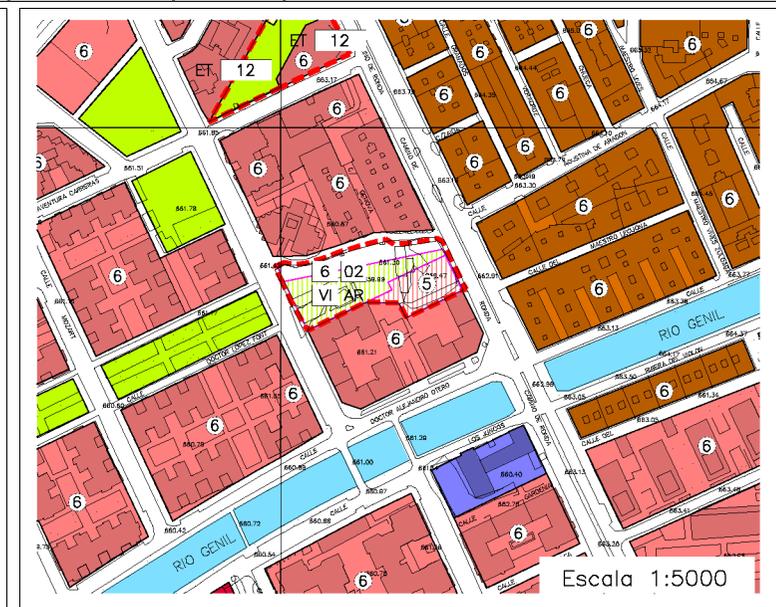
	0	Espacios Libres	2.074
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	1.402
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	3.476
Total Cesión	3.476		

Área de Reparto:	Beiro-Ronda	Aprov. Tipo:	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	2.742	2.468	274 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.741	2.467	274 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo Programación.		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 84.262
	Estudio de Detalle 1º 1º	Espacios Libres:	• 62.325
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 146.587
	Compensación 1º 2º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 48,12
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	
	Proyecto Obras de Urbanización 2º 3º		

Distrito **Ronda** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **31** Jardines López Font **VI** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
65370	01	1.124
65370	04*	439
		1.483
		0
		0
Total Superficie		3.046
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		1.526
Total Superficie Bruta		4.572



Objetivos: • 23,88

Re ordenación del viario urbano completando la manzana residencial ampliando la red viaria y posibilitando la obtención de un espacio libre para la zona residencial.

Observaciones:

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	4.913	2,00	9.826	1,00	9.826	98
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	4.913	2,00	9.826		9.826	98

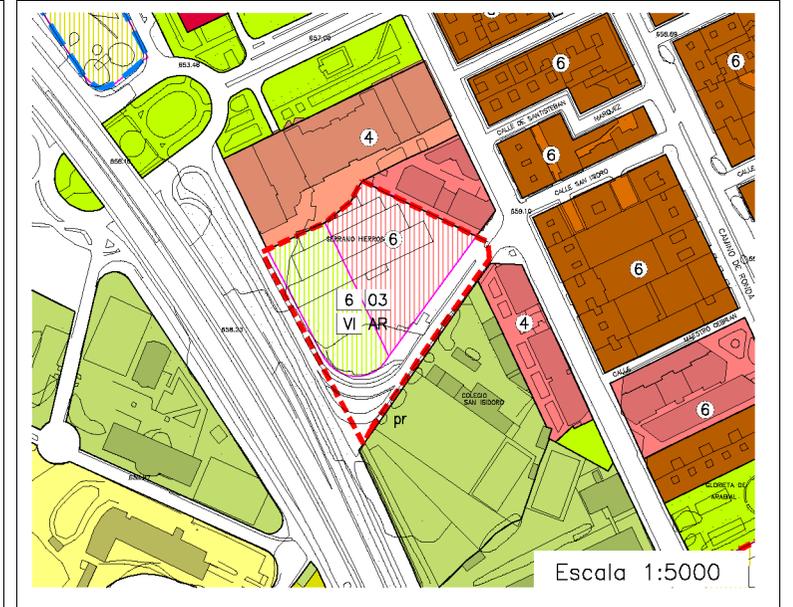
	0	Espacios Libres	0
	0	Viario Existente a Reurbanizar	2.021
	0	Viario Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	2.021
Total Cesión	2.021		

Área de Reparto:	Beiro-Ronda	Aprov. Tipo:	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	9.826	8.843	983 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	9.826	8.843	983 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 78.952
		Viario Nuevo:	• 0
	Estudio de Detalle 3º 3º	Espacios Libres:	• 0
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 78.952
	Compensación 3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 7,23
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
	Proyecto Obras de Urbanización 3º 4º		

Distrito **Ronda** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **25** Hierros Serrano **VI AR** 6 6.03

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
58477	01*	8.785
58477	02	1.754
58483	03	379
		0
		0
Total Superficie		10.918
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		2.021
Total Superficie Bruta		12.939



Objetivos: • 23,88
 Transformación del uso existente industrial en residencial posibilitando la dotación de espacios libres entorno al borde de la circunvalación.

Observaciones:

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edifc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	3.021	4,80	14.501	1,00	14.501	145
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	3.021	4,80	14.501		14.501	145

Equipamiento Deportivo	3.750	Espacios Libres		1.626
	0	Viario Existente a Reurbanizar		0
	0	Viario Nueva Creación		1.490
Equipamiento de Cesión	3.750	E.L. y Viario de Cesión		3.116
Total Cesión	6.866			

Aprovechamientos	Área de Reparto		Aprov. Tipo	
	Beiro-Ronda	ASA	AYTO.	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	14.501	13.616	882	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	8.825	7.942	882	UAs
Aprovechamiento Indemnización:	5.674	5.674		UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Plan Especial	1º 1º	Viario Nuevo:	• 89.551
Sistema de Actuación:		Espacios Libres	• 48.862
Compensación	1º 2º	TOTAL	• 138.413
Urbanización:		Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 14,12
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	

Distrito **Ronda** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **25** 6 6.04
Alsina VI AR

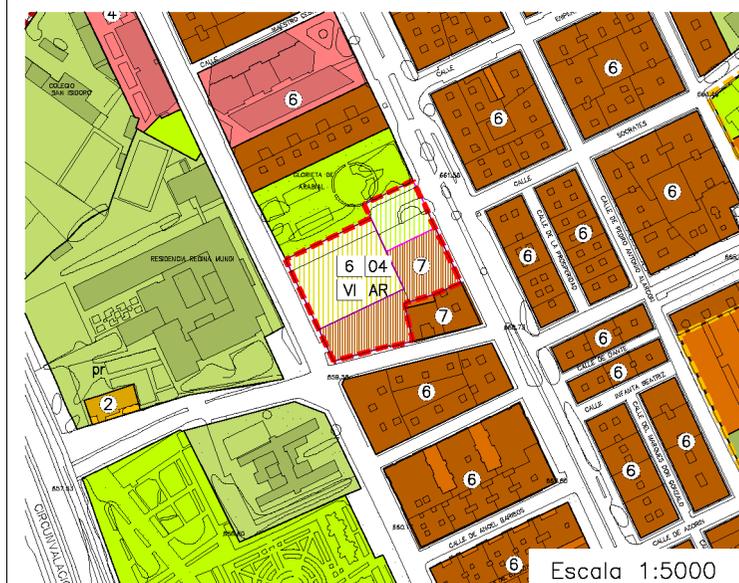
Referencias Catastrales

Superficies Privadas m²

Manzana	Parcela	Superficie
61451	01	9.806
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		9.806

Superficies Públicas m²

Suelo Sin Aprovecham	0
Total Superficie Bruta	9.806



Objetivos: • 23,88

Reordenación de suelos de la estación de autobuses para posibilitar el traslado de la instalación e incorporar usos residenciales que completan la edificación del entorno.

Obtención de la nave existente para equipamiento deportivo público y ampliación del espacio libre junto al Camino de Ronda (Glorieta de Arabial).

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente del espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física.

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento. Este aprovechamiento lucrativo excedentario se destina a costear la indemnización por traslado de las instalaciones de la estación de autobuses.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	109	4,40	480	1,00	480	5
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	109	4,40	480		480	5

	0	Espacios Libres	335
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	88
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	423
Total Cesión	423		

Área de Reparto:	Beiro-Ronda	Aprov. Tipo:	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	480	432	48 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	479	431	48 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 5.289
	Estudio de Detalle 3º 3º	Espacios Libres:	• 10.067
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 15.356
	Cooperación 3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 28,86
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
	Proyecto Obras de Urbanización 3º 4º		

Distrito	Ronda	Área Reparto:	VI	Hoja Nº:	25	Gasolinera Recogidas	VI	AR
----------	-------	---------------	----	----------	----	----------------------	----	----

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
63423	09	532
		0
		0
		0
Total Superficie		532

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovecham.	0
Total Superficie Bruta	532

Objetivos: • 23,88
Supresión de instalación molesta y peligrosa en el entorno residencial.
Completar las edificaciones próximas del Camino de Ronda y dotación de espacio libre.

Objetivos: • 23,88
Supresión de instalación molesta y peligrosa en el entorno residencial.
Completar las edificaciones próximas del Camino de Ronda y dotación de espacio libre.

Observaciones:
Se recogerá la localización preferente del espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Manzana	950	1,20	1.140	1,20	1.368	8
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	950	1,20	1.140		1.368	8

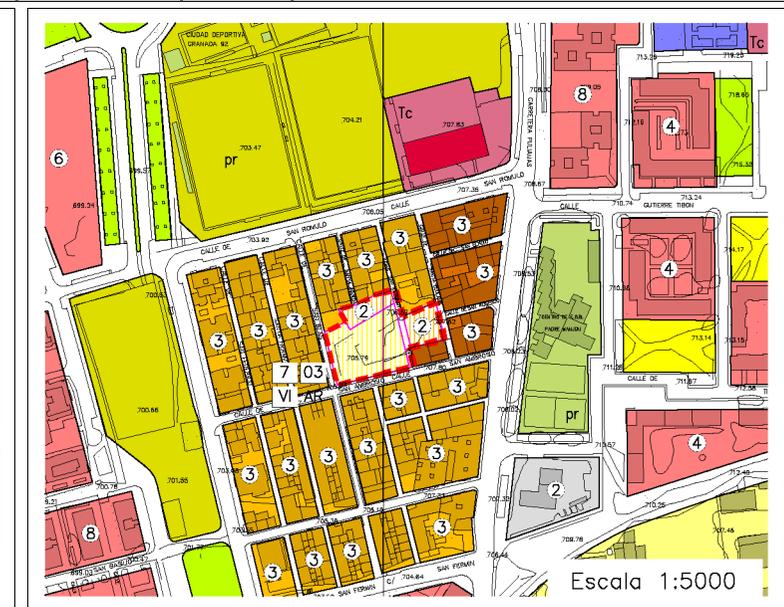
Equipamiento Sin Especificar	1.875	Espacios Libres		838
	0	Viario Existente a Reurbanizar		0
	0	Viario Nueva Creación		185
Equipamiento de Cesión	1.875	E.L. y Viario de Cesión		1.023
Total Cesión	2.898			

Área de Reparto:	Beiro-Ronda	Aprov. Tipo:	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	1.368	1.231	137 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.709	2.438	271 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-1.341	-1.207	-134 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Segundo	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 11.119
	Estudio de Detalle 5º 5º	Espacios Libres:	• 17.628
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 28.746
	Compensación 5º 6º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 9,55
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	
	Proyecto Obras de Urbanización 6º 7º		

Distrito **Beiro** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **15-16** C/San Jerónimo B. S. Francisco **VI AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
64700	12 a 16	2.575
64700	17	417
		18
		0
		0
Total Superficie		3.010
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		0
Total Superficie Bruta		3.010



Objetivos: • 23,88
 Ordenación del viario urbano existente completando la trama urbana y obtención de equipamiento en la Casería.

Observaciones:

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	2.127	4,40	9.359	1,00	9.359	94
Resid. Plurifamiliar Manzana	2.067	4,80	9.922	1,00	9.922	99
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	4.194	4,60	19.281		19.281	193

Equipamiento Sin Especificar	1.150	Espacios Libres		8.587
	0	Viaro Existente a Reurbanizar		0
	0	Viaro Nueva Creación		5.769
Equipamiento de Cesión	1.150	E.L. y Viario de Cesión		14.356
Total Cesión	15.506			

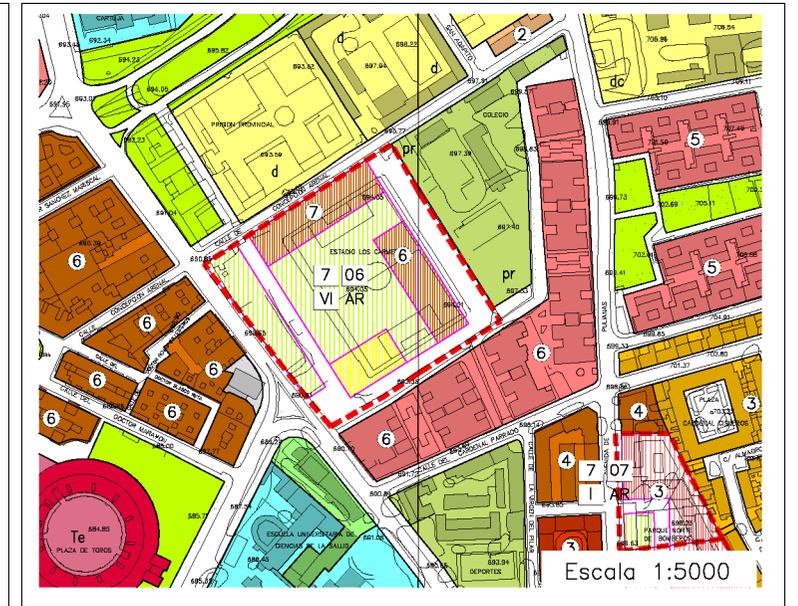
Aprovechamientos	Área de Reparto		Aprov. Tipo	
	Beiro-Ronda	Área de Reforma	ASA	AYTO.
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	19.281	17.507	1.773	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	17.730	15.957	1.773	UAs
Aprovechamiento Indemnización:	1.550	1.550		UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienios de Programación	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viaro Nuevo:	• 346.724
Estudio de Detalle	3º 3º	Espacios Libres	• 258.045
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 604.768
Compensación	3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 30,70
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º		

Distrito	Beiro	Área Reparto:	VI	Hoja Nº:	15-16	Antiguo Estadio Los Cármenes	VI	AR
----------	-------	---------------	----	----------	-------	------------------------------	----	----

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
64640	04	19.700
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		19.700

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovecham	Superficie
	0
Total Superficie Bruta	19.700



Objetivos: • 23,88

Reordenación de terrenos del antiguo Estadio de "Los Cármenes" para uso residencial, garantizando la conexión con la estructura general.

Obtención de espacios libres y equipamiento.

Observaciones:

Se recogerá el trazado viario grafiado en los planos como vinculante y la localización preferente del espacio libre propuesto.

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo destinarse este aprovechamiento lucrativo excedentario a costear la indemnización de los compromisos municipales adquiridos.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Bloques	1.194	3,40	4.060	1,00	4.060	41
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.194	3,40	4.060		4.060	41

Equipamiento Social-Cultural	2.491	Espacios Libres		0
	0	Viaro Existente a Reurbanizar		0
	0	Viaro Nueva Creación		888
Equipamiento de Cesión	2.491	E.L. y Viario de Cesión		888
Total Cesión	3.379			

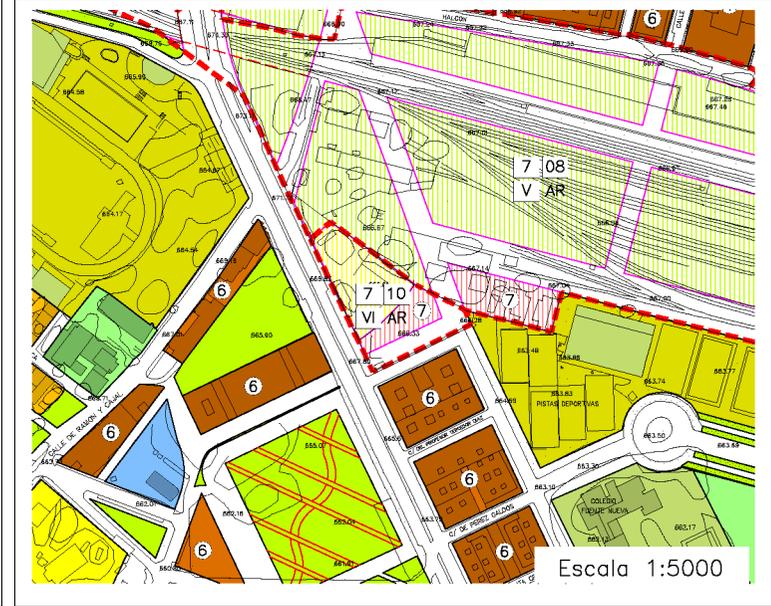
Área de Reparto:	Beiro-Ronda	Aprov. Tipo:	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	4.060	3.654	406 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	4.058	3.652	406 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 0
	Plan Especial 3º 3º	Viaro Nuevo:	• 53.370
Sistema de Actuación:	Compensación 3º 3º	Espacios Libres:	• 0
Urbanización:		TOTAL	• 53.370
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 11,84
		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	

Distrito **Beiro** Área Reparto: **VI** Hoja Nº: **20** Nuevo Puente Camino de Ronda **VI AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
59563	04	2.018
59563	05	2.491
		0
		0
		0
Total Superficie		4.509

Superficies Públicas m ²	
Suelo Sin Aprovecham.	63
Total Superficie Bruta	4.572



Objetivos: • 23,88
 Ordenación de la zona para obtención de equipamiento.

Observaciones:
 Se recogerá la localización de equipamiento y el trazado viario grafiado en los planos de calificación y ordenación física con carácter vinculante.

Área de Reparto VII. GENIL

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
4.04	Cuartel Las Palmas	10.675	10.515	3.378	3.048	0,2898	30	0	767	8.196	441
4.05	Estación Tranvías (Km 0)	1.987	1.987	5.704	5.704	2,8706	57	0	0	629	0
TOTAL		12.662	12.502	9.082	8.752	0,7000	87	0	767	8.825	441

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	8.752
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,700
Número de Viviendas:	87
% Cesión Suelo Equipamientos:	6,14%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	70,59%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	1.270	2,40	3.048	1,00	3.048	30
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.270	2,40	3.048		3.048	30

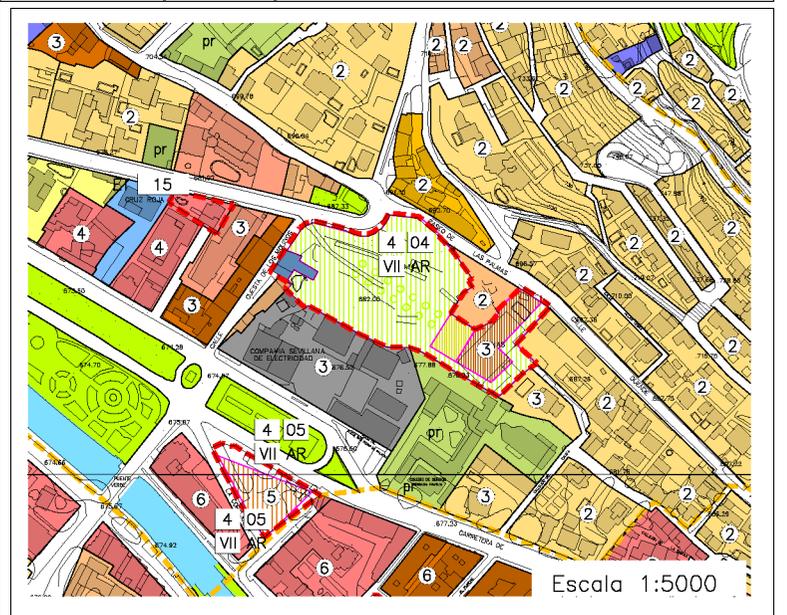
Equipamiento Social-Cultural	278	Espacios Libres	8.196
Equipamiento Deportivo	489	Viario Existente a Reurbanizar	160
	0	Viario Nueva Creación	281
Equipamiento de Cesión	767	E.L. y Viario de Cesión	8.637
Total Cesión	9.404		

Área de Reparto			
	Genil	Aprov. Tipo	0,700
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	3.048	2.743	305 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	7.360	6.624	736 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-4.312	-3.881	-431 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienio de Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 6.251
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 16.888
Estudio de Detalle	1º 1º	Espacios Libres	• 246.295
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 269.434
Compensación	1º 2º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 25,62
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º		

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: Cuartel Las Palmas

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
80390	01	9.135
80390	16*-18*-22*	635
80390	29*-30*	192
80390	31 a 33	553
		0
Total Superficie		10.515
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		160
Total Superficie Bruta		10.675



Objetivos: • 23,06

Actuación en el Cuartel de Las Palmas para la obtención de un espacio libre en torno al Paseo de Las Palmas, un equipamiento sociocultural en el "Molino del Marqués" y un equipamiento deportivo público al final del paseo. Edificación residencial en el antiguo cuartel.

Observaciones:

Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con el aprovechamiento excedentariodel AR-4.05 Estación Tranvías (Km 0).

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	1.358	4,20	5.704	1,00	5.704	57
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.358	4,20	5.704		5.704	57

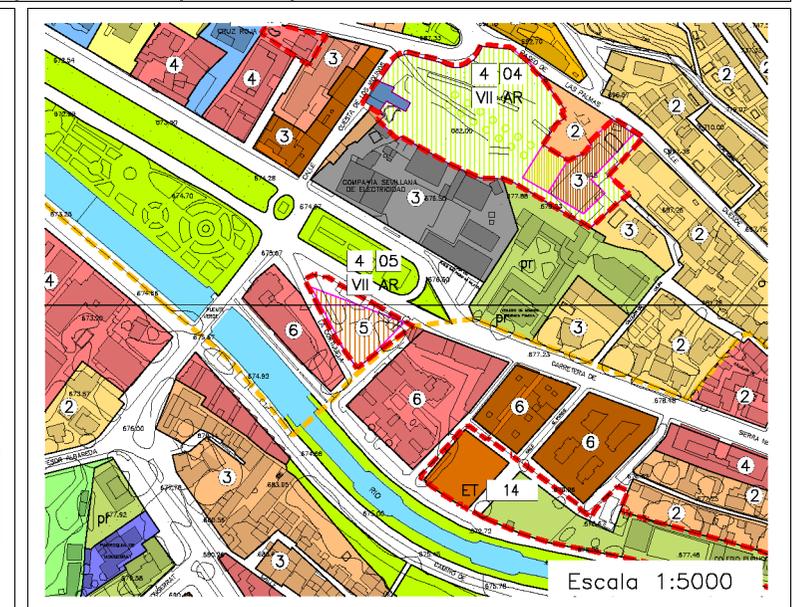
	0	Espacios Libres	629
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	629
Total Cesión	629		

Área de Reparto		Genil	Aprov. Tipo	0,700
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	5.704	5.134	570	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	1.391	1.252	139	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	4.313	3.882	431	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Estudio de Detalle	1º 1º	Viario Nuevo:	• 0
Sistema de Actuación:	Compensación 1º 2º	Espacios Libres	• 18.902
Urbanización:		TOTAL	• 18.902
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 9,51
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: Estación Tranvías (Km 0)

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
		1.987
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		1.987
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		0
Total Superficie Bruta		1.987



Objetivos: • 23,06

Reordenación de la zona para completar la trama urbana con uso residencial plurifamiliar y obtención de espacio libre.

Observaciones:

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, donde se compensarán el aprovechamiento deficitario del AR-4.04 Cuartel de Las Palmas.

Área de Reparto VIII. FARGUE

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
2.01	Fargue Ermita	22.254	21.197	7.720	5.787	0,2730	38	0	2.577	9.919	3.921
2.02	Fargue Norte	16.556	9.459	11.104	11.104	1,1739	74	0	0	689	6.614
	TOTAL	38.810	30.656	18.824	16.891	0,5509	112	0	2.577	10.608	10.535

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	16.891
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,685
Número de Viviendas:	112
% Cesión Suelo Equipamientos:	8,41%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	34,60%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	1.781	1,20	2.137	1,20	2.564	14
Resid. Unifamiliar Aislada	4.056	0,90	3.650	1,40	5.110	24
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	5.837	0,99	5.787		7.674	38

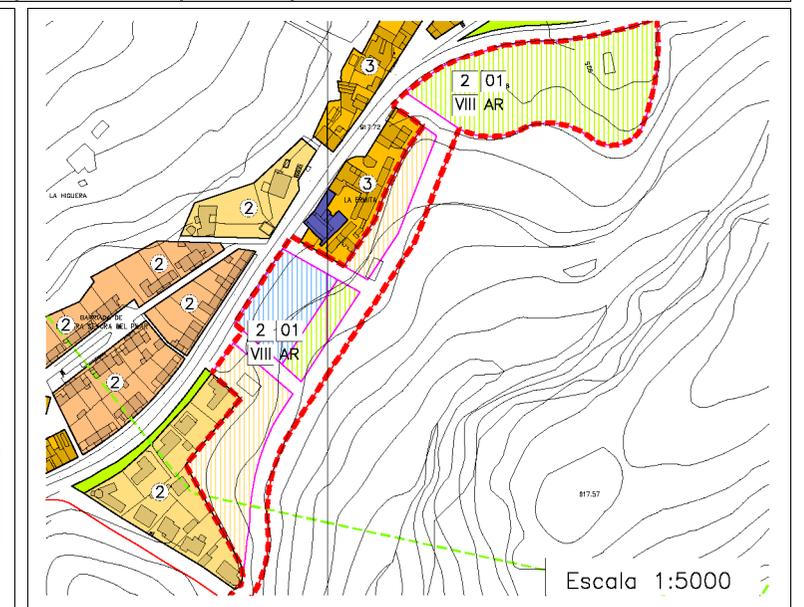
Equipamiento Social-Cultural	2.577	Espacios Libres	9.919
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	1.057
	0	Viaro Nueva Creación	2.864
Equipamiento de Cesión	2.577	E.L. y Viario de Cesión	13.840
Total Cesión	16.417		

Aprovechamientos	Área de Reparto		Aprov. Tipo	
	Fargue	0,685		
	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	UAs
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	7.674	6.907	767	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	14.520	13.068	1.452	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-6.846	-6.161	-685	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienide Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 41.293
Estudio de Detalle	3º 3º	Viario Nuevo:	• 172.130
Sistema de Actuación:		Espacios Libres	• 298.072
Compensación	3º 3º	TOTAL	• 511.494
Urbanización:		Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 24,13
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º	Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: Fargue Ermita AR

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
	41	4.278
	42	7.206
	9006	9.713
		0
		0
Total Superficie		21.197
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		1.057
Total Superficie Bruta		22.254



Objetivos: • 25,79
 Obtención de equipamiento y espacio libre en la ladera sudeste del Fargue Bajo.
 Completar la trama urbana en las traseras de las edificaciones existentes.

Observaciones:
 Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con el aprovechamiento excedentario del AR-2.02 Fargue Norte.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	9.253	1,20	11.104	1,20	13.325	74
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	9.253	1,20	11.104		13.325	74

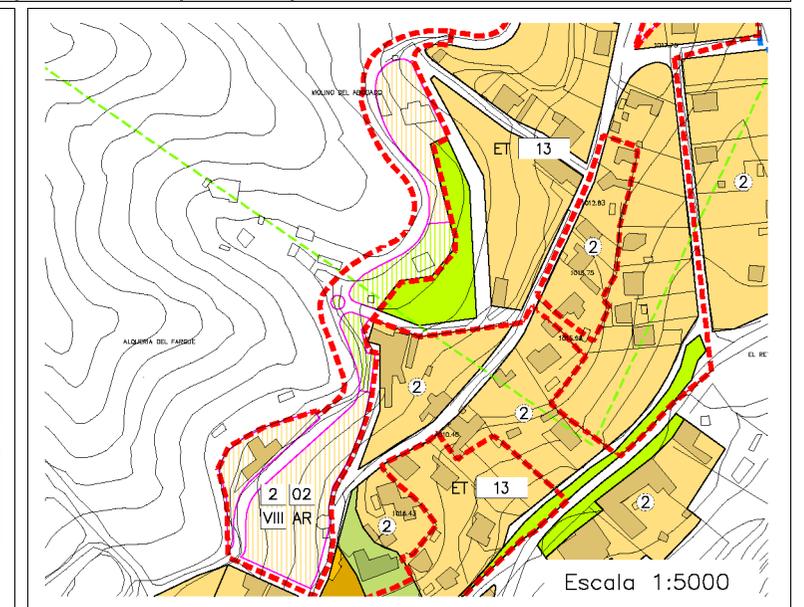
	0	Espacios Libres	689
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	6.614
	0	Viaro Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	7.303
Total Cesión	7.303		

Área de Reparto		Fargue	Aprov. Tipo	0,685
Aprovechamientos				
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	13.325	11.992	1.332	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	6.479	5.831	648	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	6.846	6.161	685	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 258.381
Estudio de Detalle	3º 3º	Viario Nuevo:	• 0
Sistema de Actuación:	Compensación	Espacios Libres	• 20.705
Urbanización:		TOTAL	• 279.086
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 29,50
		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: Fargue Norte

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
Finca 5	A-B	1.385
Finca 6	A-B-D	1.853
Fincas		1.012
Finca 6	A-B	1.127
		4.082
Total Superficie		9.459
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		7.097
Total Superficie Bruta		16.556



Objetivos: • 25,79

Creación de vial de conexión en la ladera oeste del Fargue Alto, asegurando las vistas al valle del Beiro y completando la trama existente.

Observaciones:

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, y compensar el aprovechamiento deficitario del AR-2.01 Fargue Ermita.

Área de Reparto IX. SUR

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
4.02	Puente Genil	574	0	0	0	0	0	0	0	574	
4.03	Circunvalación	57.220	25.945	27.350	21.130	0,8144	84	0	9.564	20.200	17.934
4.07	Lancha del Genil	3.240	2.588	1.790	1.790	0,6916	12	0	0	780	968
5.01	Bodegas	4.654	3.259	5.117	5.117	1,5701	51	0	0	716	2.339
5.02	Escuela Hostelería	3.542	2.726	0	0	0	0	0	0	0	3.542
5.03	Hípica	13.936	13.391	15.323	14.573	1,0882	146	0	1.500	8.102	1.298
5.04	Asturias	195	181	0	0	0	0	0	0	195	0
5.05	Alianza	643	643	0	0	0	0	0	0	643	0
	TOTAL	84.004	48.733	49.580	42.610	0,8743	293	0	11.064	30.636	26.655

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	42.610
Total Aprovechamiento Con Indemnización:	45.535
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,830
Número de Viviendas:	293
% Cesión Suelo Equipamientos:	22,70%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	62,86%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc. Edific.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	0	0,00	0	0,00	0	0

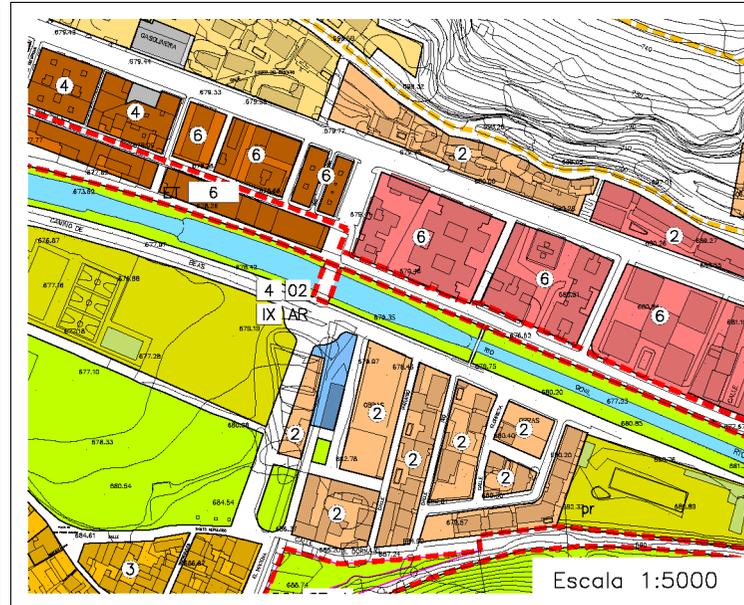
	0	Espacios Libres	0
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	0
	0	Viaro Nueva Creación	574
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	574
Total Cesión	574		

Área de Reparto	Sur	Aprov. Tipo	0,830
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	0	0	0 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	0	0	0 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viaro Nuevo:	• 34.498
Sistema de Actuación:		Espacios Libres	• 0
	Gestión Pública 3º 3º	TOTAL	• 34.498
Urbanización:		Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	#¡Div/0!
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º	Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	

Distrito Área Reparto: Hoja Nº:

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
		0
		0
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		0
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		574
Total Superficie Bruta		574



Objetivos: • 43,19
Puente sobre el Genil para garantizar la conexión viaria.

Observaciones:

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Aislada	1.121	0,90	1.009	1,40	1.413	7
Resid. Plurifamiliar Manzana	800	4,40	3.520	1,00	3.520	35
Resid. Plurifamiliar Bloques	1.399	3,00	4.197	1,00	4.197	42
Terciario	6.202	2,00	12.404	1,00	12.404	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	9.522	2,22	21.130		21.534	84

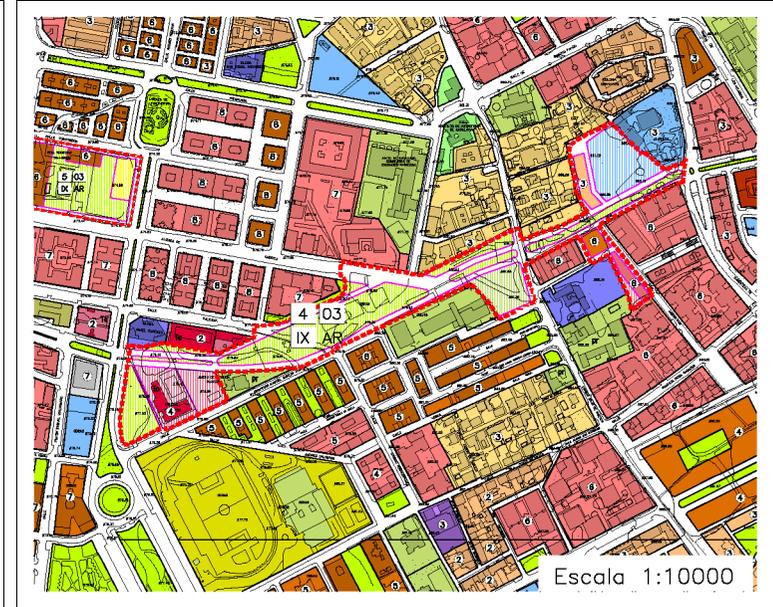
Equipamiento Social-Cultural	5.749	Espacios Libres	20.200
Equipamiento Docente	3.815	Viario Existente a Reurbanizar	17.934
	0	Viario Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	9.564	E.L. y Viario de Cesión	38.134
Total Cesión	47.698		

Área de Reparto	Sur	Aprov. Tipo	0,830
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	21.534	19.381	2.153 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	21.534	19.381	2.153 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienios de Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 700.606
Plan Especial	1º 1º	Viario Nuevo:	• 0
Sistema de Actuación:	Compensación 1º 2º	Espacios Libres	• 607.022
Urbanización:		TOTAL	• 1.307.628
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	• 50,40
		Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: A. Circunvalación

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
75310	26-29-31*	13.859
79237	01*-02	9.614
79291	01*-02*-03*	2.472
		0
		0
Total Superficie		25.945
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		31.275
Total Superficie Bruta		57.220



Objetivos: • 43,19

Ordenación de la zona para continuación de la C/Circunvalación y obtención de un gran espacio libre, equipamiento sociocultural y ampliación de equipamiento docente en el barrio del Zaidín.

Observaciones:

El trazado del viario y el espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física es vinculante.

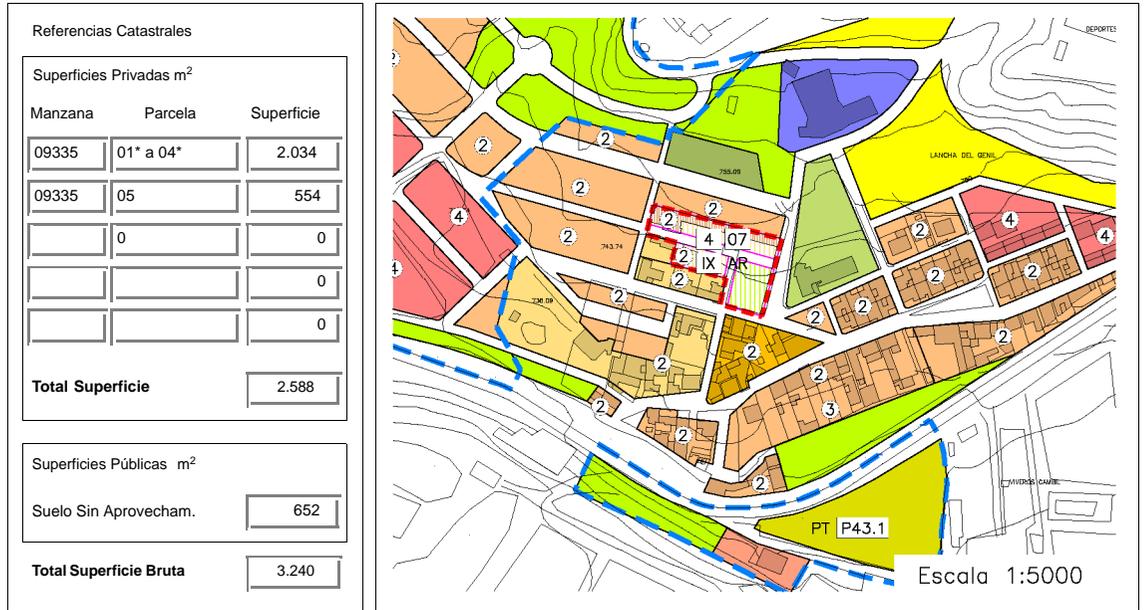
Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Unifamiliar Asoc. Lineales	1.492	1,20	1.790	1,20	2.148	12
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.492	1,20	1.790		2.148	12

	0	Espacios Libres	780
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	968
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	1.748
Total Cesión	1.748		

Área de Reparto	Sur	Aprov. Tipo	0,830
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	2.148	1.933	215 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.148	1.933	215 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 58.178
Estudio de Detalle	1º 1º	Espacios Libres	• 23.439
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 81.617
Compensación	1º 2º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 31,54
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º		

Distrito	Genil	Área Reparto:	IX	Hoja Nº:	33	Lancha del Genil	IX	AR
----------	-------	---------------	----	----------	----	------------------	----	----



Objetivos: • 43,19

Reordenación de la zona para completar la trama urbana con uso residencial unifamiliar y obtención de espacio libre para el barrio Lancha del Genil.

Observaciones:

El trazado del viario grafiado en los planos de calificación y ordenación física es vinculante.

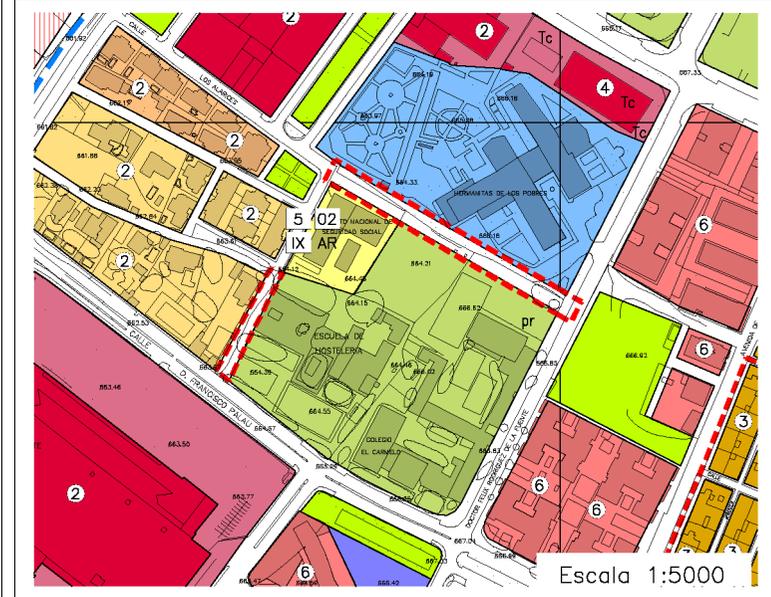
Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc. Edific.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	Espacios Libres				0
	0	Viario Existente a Reurbanizar				0
	0	Viario Nueva Creación				3.542
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión				3.542
Total Cesión	3.542					

Área de Reparto	Sur	Aprov. Tipo	0,830
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	0	0	0 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.263	2.037	226 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-2.263	-2.037	-226 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 212.878
Estudio de Detalle	3º 3º	Espacios Libres	• 0
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 212.878
Cooperación	3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 78,09
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	3º 4º		

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: Escuela Hostelería 5 5.02

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
62270	04*	396
62270	18*	560
64270	04*	1.048
62270	17*	722
		0
Total Superficie		2.726
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		816
Total Superficie Bruta		3.542



Objetivos: • 43,19
 Apertura de red viaria para permeabilización de la zona.

Observaciones:
 Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con el área excedentaria del Área de Reparto: AR-5.01 Bodegas.

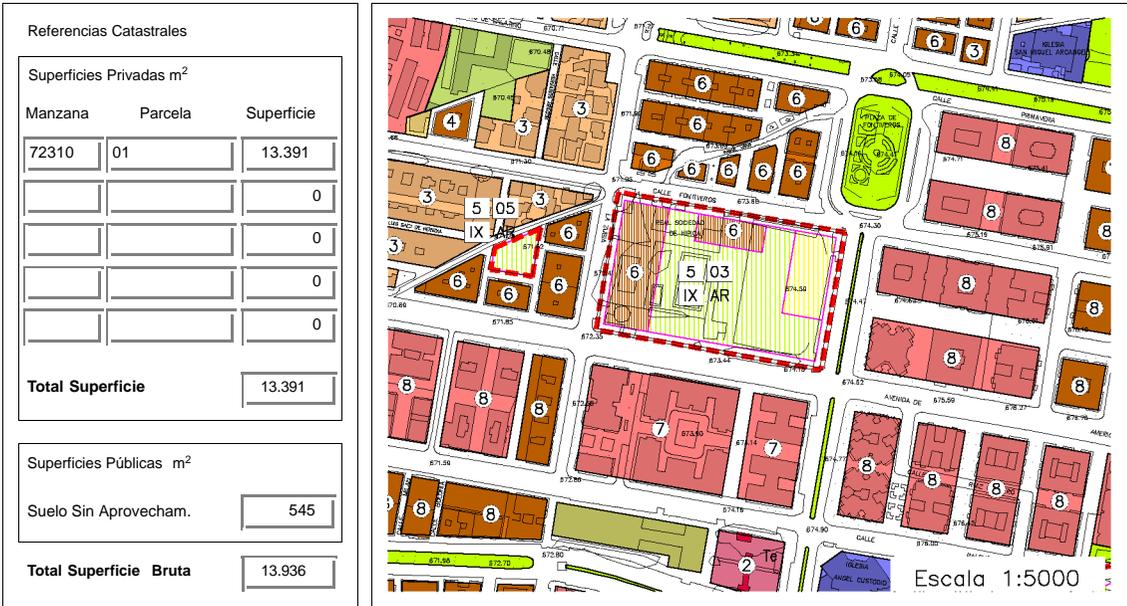
Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ²	Edfc.	M ²	Coef.	Aprov.	Nº
	Suelo		Edific.	Uso	Uas	Vvdas.
Resid. Plurifamiliar Manzana	2.470	4,80	11.856	1,00	11.856	119
Resid. Plurifamiliar Manzana	566	4,80	2.717	1,00	2.717	27
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	3.036	4,80	14.573		14.573	146

Equipamiento Sin Especificar	1.500	Espacios Libres		8.102
	0	Viario Existente a Reurbanizar		545
	0	Viario Nueva Creación		753
Equipamiento de Cesión	1.500	E.L. y Viario de Cesión		9.400
Total Cesión	10.900			

Aprovechamientos	Área de Reparto		Aprov. Tipo		0,830
	Sur	ASA	AYTO.	UAs	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	14.573	13.408	1.164	UAs	
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma	11.115	10.004	1.112	UAs	
Aprovechamiento Indemnización:	2.925	2.925		UAs	
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	533	480	53	UAs	

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación	Primero / 1	Costos Urbanización	
	Inicio Fin		
Figura de Planeamiento:		Viario a Reurbanizar:	• 21.291
Estudio de Detalle	1º 1º	Viario Nuevo:	• 45.256
Sistema de Actuación:		Espacios Libres	• 243.470
Compensación	1º 2º	TOTAL	• 310.017
Urbanización:		Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 23,15
Proyecto Obras de Urbanización	2º 3º	Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	

Distrito **Zaidín** Área Reparto: **IX** Hoja Nº: **31** Hípica **IX** **AR** 5 5.03



Objetivos: • 43,19

Traslado de las instalaciones de la "Real Sociedad Hípica de Granada" incorporando usos residenciales. Obtención de una plaza vinculada a la Avenida de América y equipamiento público.

Observaciones:

Se recogerá la localización preferente del espacio libre grafiado en los planos de de calificación y ordenación física.

Área de Reforma excedentaria de aprovechamiento, debiendo cederse suelo para materializar dicho exceso, donde se compensará el aprovechamiento deficitario de la AR-5.05 Alianza. Parte del aprovechamiento lucrativo excedentario se destina a costear la indemnización.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc. Edific.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	0	0,00	0	0,00	0	0

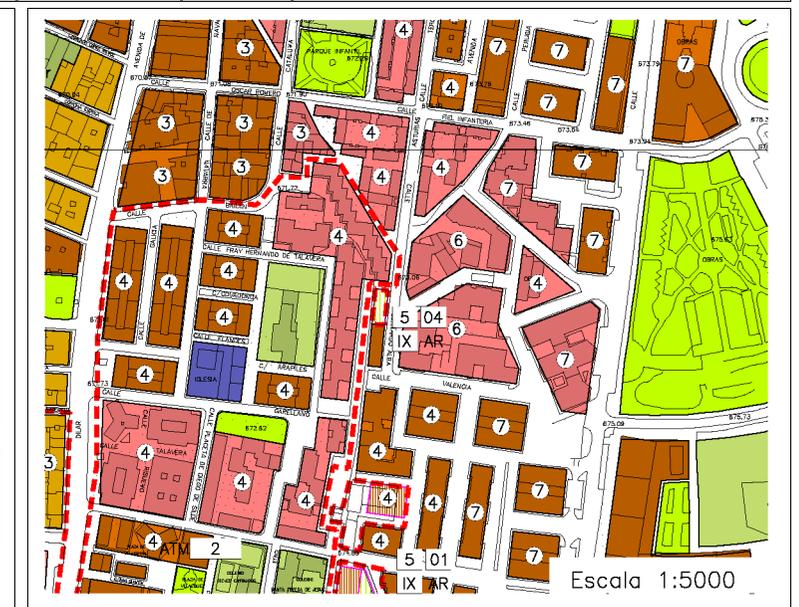
	0	Espacios Libres	195
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	0
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	195
Total Cesión	195		

Área de Reparto	Sur	Aprov. Tipo	0,830
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	0	0	0 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	150	135	15 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-150	-135	-15 UAs

Condiciones de Desarrollo.Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Primero / 2	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 0
Estudio de Detalle	3º 3º	Espacios Libres	• 5.860
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 5.860
Cooperación	3º 3º	Repercusión s/Parcela Neta (*/m ²):	• 32,37
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*/m ²):	
Proyecto Obras Ordinarias	3º 4º		

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: Asturias

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
70258	01	181
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		181
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		14
Total Superficie Bruta		195



Objetivos: • 43,19
Obtención de suelo para plaza pública.

Observaciones:
Área de Reforma deficitaria de aprovechamiento que se compensará con aprovechamiento excedentario de la AR-5.01 Bodegas.

Área de Reparto X. CTRA. DE LA SIERRA

		Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Total Aprov.	Ind. Aprov.	Total Vvdas.	VPP	Equip. Obtener	Espacios Libres	Viario
4.01	Cortijo Argaz	16.590	13.787	6.401	6.401	0,4642	43	0	0	2.313	3.609
4.06	Carretera de la Sierra	21.311	19.711	9.151	9.151	0,4642	61	0	0	2.543	3.516
	TOTAL	37.901	33.498	15.552	15.552	0,4642	104	0	0	4.856	7.125

Total Aprovechamiento Sin Indemnización:	15.552
Aprovechamiento Tipo Área Reparto:	0,650
Número de Viviendas:	104
% Cesión Suelo Equipamientos:	0,00%
% Cesión Suelo Espacios Libres:	14,50%

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Aislada	10.669	0,60	6.401	1,40	8.961	43
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	10.669	0,60	6.401		8.961	43

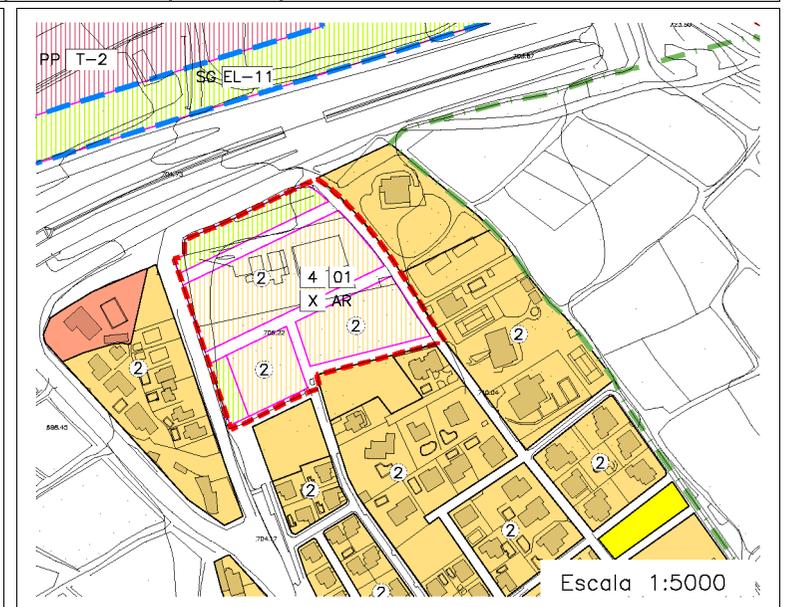
	0	Espacios Libres	2.313
	0	Viaro Existente a Reurbanizar	2.803
	0	Viaro Nueva Creación	806
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	5.922
Total Cesión	5.922		

Área de Reparto	Ctra. de la Sierra	Aprov. Tipo	0,650
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	8.961	8.065	896 UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	8.962	8.066	896 UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0 UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrieniodo Programación:	Primero / 1	Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio Fin	Viaro a Reurbanizar:	• 109.501
Estudio de Detalle	1º 1º	Viaro Nuevo:	• 48.442
Sistema de Actuación:	Compensación 1º 2º	Espacios Libres	• 69.507
Urbanización:	Proyecto Obras de Urbanización 2º 3º	TOTAL	• 227.450
		Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 16,50
		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	

Distrito Área Reparto: X Hoja Nº: Cortijo Argaz X

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
86245	07*	13.787
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		13.787
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		2.803
Total Superficie Bruta		16.590



Objetivos: • 14,37
 Ordenación y consolidación de la trama urbana residencial con uso pormenorizado unifamiliares aislada.
 Obtención de espacios libres.

Observaciones:
 Se limita el número de viviendas al cumplimiento de la parcela mínima según la regulación de las calificaciones de los normas.

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edfc. Edific.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Aislada	15.252	0,60	9.151	1,40	12.811	61
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	15.252	0,60	9.151		12.811	61

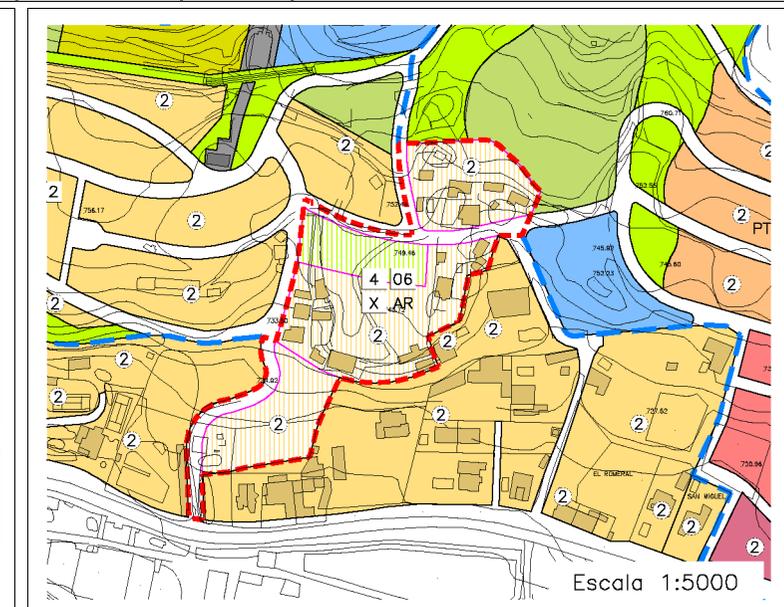
	0	Espacios Libres	2.543
	0	Viario Existente a Reurbanizar	1.600
	0	Viario Nueva Creación	1.916
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Viario de Cesión	6.059
Total Cesión	6.059		

Área de Reparto		Ctra. dda Sierra	Aprov. Tipo	0,650
Aprovechamientos				
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	12.811	11.530	1.281	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	12.812	11.531	1.281	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación		Estudio Económico	
Cuatrienode Programación:	Segundo	Costos Urbanización	
	Inicio Fin	Viario a Reurbanizar:	• 62.505
Figura de Planeamiento:		Viario Nuevo:	• 115.154
Estudio de Detalle	5º 5º	Espacios Libres	• 76.419
Sistema de Actuación:		TOTAL	• 254.078
Compensación	6º 7º	Repercusión s/Parcela Neta (*m ²):	• 12,89
Urbanización:		Reperc. Media A. Reparto (*m ²):	
Proyecto Obras de Urbanización	7º 8º		

Distrito **Genil** Área Reparto: **X** Hoja Nº: **32-33** Ctra. La Sierra **X** **AR**

Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
		19.711
		0
		0
		0
		0
		0
Total Superficie		19.711
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		1.600
Total Superficie Bruta		21.311



Objetivos: • 14,37

Reordenación de zona semiconsolidada en la margen de la Carretera de la Sierra, para asegurar las conexiones con los sectores colindantes.

Obtención de espacios libres para el área.

Observaciones:

ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS ÁREAS DE REFORMA POR DISTRITOS

Distrito Albayzín

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas
2.01	Fargue Ermita	22.254	21.197	7.720	2.577	9.919	38
2.02	Fargue Norte	16.556	9.459	11.104	0	689	74
2.03	Callejón de Lebrija	1.838	1.000	0	0	0	0
	TOTAL	40.648	31.656	18.824	2.577	10.608	112

Distrito Chana

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas
3.01	Casa del Tabaco	27.789	25.062	11.284	3.663	3.725	63
3.02	Azucarera	105.171	99.125	57.573	20.939	24.517	0
3.03	Acacias	21.471	18.462	16.284	3.579	2.710	145
3.04	Cruce Ferrocarril	3.198	3.198	2.511	0	1.717	25
3.05	Trucha	11.214	8.462	6.645	0	2.705	66
3.06	Lugomer	7.331	5.825	3.811	0	1.696	25
3.07	Villa Pineda	18.129	16.231	20.246	0	4.846	202
	TOTAL	194.303	176.365	118.354	28.181	41.916	526

Distrito Genil

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas
4.01	Cortijo Argaz	16.590	13.787	6.401	0	2.313	43
4.02	Puente Genil	574	0	0	0	0	0
4.03	Circunvalación	57.220	25.945	27.350	9.564	20.200	84
4.04	Cuartel Las Palmas	10.675	10.515	3.378	767	8.196	30
4.05	Estación Tranvías (Km 0)	1.987	1.987	5.704	0	629	57
4.06	Carretera de la Sierra	21.311	19.711	9.151	0	2.543	61
4.07	Lancha del Genil	3.240	2.588	1.790	0	780	12
	TOTAL	111.597	74.533	53.774	10.331	34.661	287

Distrito Zaidín

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas
5.01	Bodegas	4.654	3.259	5.117	0	716	51
5.02	Escuela Hostelería	3.542	2.726	0	0	0	0
5.03	Hípica	13.936	13.391	15.323	1.500	8.102	146
5.04	Asturias	195	181	0	0	195	0
5.05	Alianza	643	643	0	0	643	0
	TOTAL	22.970	20.200	20.440	1.500	9.656	197

Distrito Ronda

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas
6.01	Neptuno	14.355	12.977	13.699	8.078	0	117
6.02	Jardines López Font	4.572	3.046	2.742	0	2.074	27
6.03	Hierros Serrano	12.939	10.918	9.826	0	0	98
6.04	Alsina	9.806	9.806	18.251	3.750	1.626	145
6.05	Gasolinera Recogidas	532	532	480	0	335	5
	TOTAL	42.204	37.279	44.998	11.828	4.035	392

Distrito Beiro

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M ² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas	Libres	VPP
7.01	Parque de Automovilismo	22.708	15.511	10.540	0	10.770	106	32	74
7.02	Cuartel de Los Mondragones	89.170	86.802	51.696	24.000	21.711	383	114	269
7.03	C/S. Jerónimo B. S. Francisco	3.010	3.010	2.078	1.875	838	8	8	0
7.04	Cuartel de Artillería	7.379	7.379	4.292	0	1.382	43	13	30
7.05	Eras de Cristo	3.385	2.621	1.692	3.385	0	0	0	0
7.06	Antiguo Est. Los Cármenes	19.700	19.700	19.856	1.150	8.587	193	193	0
7.07	Ant. P. Norte de Bomberos	3.850	3.553	5.140	0	571	51	51	0
7.08	Estación de Andaluces	144.772	107.409	30.405	1.698	63.434	63	63	0
7.09	Talleres Renfe	42.321	33.497	56.415	1.601	8.248	556	155	401
7.10	Nuevo Puente Cmno. de Ronda	4.572	4.509	5.928	2.491	0	41	41	0
	TOTAL	340.867	283.991	188.042	36.200	115.541	1.444	670	774

Distrito Norte

Clave	Denominación	Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas	Libres	VPP
8.01	Ferial	190.866	190.866	0	32.849	51.000	1.094	292	802
8.02	Madraza	42.034	42.034	26.704	5.459	430	211	63	148
8.03	Terrenos Diputación	52.029	52.029	56.757	16.000	9.000	252	84	168
	TOTAL	284.929	284.929	83.461	54.308	60.430	1.557	439	1.118

Resumen por Distritos

Distrito	Superficie Bruta	Superficie Neta	M² Edificables	Equip. Cesión	Espacios Libres	Viviendas	Libres	VPP
Albayzín	40.648	31.656	18.824	2.577	10.608	112	112	0
Chana	194.303	176.365	118.354	28.181	41.916	526	526	0
Genil	111.597	74.533	53.774	10.331	34.661	287	287	0
Zaidín	22.970	20.200	20.440	1.500	9.656	197	197	0
Ronda	42.204	37.279	44.998	11.828	4.035	392	392	0
Beiro	340.867	283.991	188.042	36.200	115.541	1.444	670	774
Norte	284.929	284.929	83.461	54.308	60.430	1.557	439	1.118
TOTAL	1.037.518	908.953	527.893	144.925	276.847	4.515	2.623	1.892

SUELO URBANIZABLE

Los terrenos clasificados como Suelo urbanizable programado y a los afectos los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo quedan incluidos en áreas de reparto de acuerdo a los siguientes criterios:

ÁREAS DE REPARTO

Suelo Urbanizable Regular

En el Suelo urbanizable el Plan General delimita dos áreas de reparto coincidentes con el ámbito de programación en dos cuatrienios, SUP-1 para el Primer Cuatrienio y SUP-2 para el Segundo Cuatrienio, marco temporal en que debe desarrollarse dicho suelo, incluyéndose además de los sectores cuyo planeamiento parcial está incluido en dicho cuatrienio, los sistemas generales adscritos al mismo para su gestión.

Los sectores comprendidos en cada área son los siguientes:

Área de Reparto SUP-1

Primer Cuatrienio:

Denominación

PP-E2 La Azulejera

PP-I3 Carretera de Córdoba

PP-I4 Carretera de Córdoba II

PP-I5 Fatinafar I

PP-I6 Fatinafar II

PP-I7 Paraíso Industrial

PP-N3 Borde Norte

PP-N4 Extensión Norte

PP-O1 Ferrocarril Oeste I

PP-O2 Ferrocarril Oeste II

PP-O3 Ferrocarril Chana

PP-O4 Extensión Oeste

PP-S1 Carretera de Armilla

PP-S2 Campus de la Salud

PP-T1 Cerrillo Maracena

PP-T2 Ronda Sur

Área de Reparto SUP-2

Segundo Cuatrienio:

Denominación

PP-E1 Haza Grande

PP-E3 Fargue

PP-I1 Villavicencio I

PP-I2 Villavicencio II

PP-N1 Cartuja Norte

PP-N2 San Jerónimo

Suelo Urbanizable en transición.

Los suelos comprendidos en los sectores de Suelo urbanizable con Planeamiento Parcial aprobado definitivamente en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística del Plan General de 1985, cuyos instrumentos de gestión urbanística estén aprobados en la fecha de la entrada en vigor del presente Plan, tendrán el régimen transitorio definido en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas. Prevalecerán en su desarrollo –urbanización y edificación– las determinaciones contenidas en su planeamiento.

Cada uno de estos sectores de suelo, constituyen, a los efectos de este Plan, un Área de reparto independiente con el Aprovechamiento Tipo que se contiene en cada Plan Parcial y que se reflejan en sus correspondientes fichas de Planeamiento

Los Planes Parciales comprendidos en este régimen son los siguientes:

En transición

PT-42 Continuación del Serrallo

PT-43.1 Carretera de la Sierra I

PT-43.2 Carretera de la Sierra II

PT-47 Extensión Carretera de Málaga

PT-48 Extensión Norte

PT-CC Cortijo del Conde

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Se fija para el Primer y Segundo Cuatrienio el correspondiente aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido al uso predominante del área de reparto.

Se determinan para cada sector incluido en la misma área de reparto los correspondientes coeficientes de ponderación que relacionan los distintos usos permitidos con el uso dominante.

RESERVAS DE DOTACIONES

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m² de suelo por cada 100 m² de la edificabilidad bruta total prevista incluyendo los usos comerciales, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías:

a) Uso Residencial

- Espacios Libres: 25 m²

- Centros Docentes: 16 m²

- Equipamiento Deportivo: 8 m²

- Equipamiento Social y Cultural: 6 m²

b) Uso Terciario

- Espacios Libres: 15%

- Equipamiento Deportivo: 2%

- Equipamiento Social y Cultural: 2%

c) Uso Industrial

- Espacios Libres: 10%

- Equipamiento Deportivo: 2%

- Equipamiento Social: 1%

Además, en determinados sectores de Suelo urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento

de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

En el caso de sectores residenciales con uso global de vivienda unifamiliar se podrá producir sustitución de reservas de espacios libres públicos por privados prevista en el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, podrá justificarse la disminución de los espacios libres, hasta un mínimo absoluto del 10% de la superficie bruta del ámbito, en los sectores de uso global terciario, cuando la ordenación prevea espacios libres privados afectados al uso de las instalaciones comerciales, hoteleras o de ocio, en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES.

Las Fichas de Planeamiento de los sectores se presentan de forma individualizada y contienen los siguientes datos y determinaciones:

- Datos generales y de identificación de los sectores: número y denominación, uso global, fijación de su intensidad señalando su edificabilidad bruta real, cuatrienio de programación y aprovechamiento tipo correspondiente.
- La Edificabilidad Total Lucrativa indicada en las fichas resulta del cálculo que se deduce de la aplicación de los aprovechamientos atribuidos al sector y, por tanto, es una cifra estimativa.
- Aunque a resultas de su medición real se ajustase la superficie de los ámbitos considerados, se deberá mantener la proporcionalidad en los porcentajes de usos pormenorizados y excesos de aprovechamientos previstos.
- Se aporta información gráfica de la delimitación del sector y la ordenación propuesta para el desarrollo en Planes Parciales.
- Determinación de objetivos básicos previstos e indicación de las condiciones particulares del sector.
- Indicación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector de Suelo urbanizable y su aprovechamiento tipo correspondiente. En cualquier caso, se ajustarán a la superficie real que compone su ámbito, de forma que se garantice su obtención efectiva total.
- Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, que justifican el cálculo del aprovechamiento tipo, así como el número de viviendas.
- Se señalan la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamien-

tos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos. El carácter vinculante de algunos viales debe entenderse como la obligatoriedad de mantener las conexiones que proporcionan, pero pudiéndose contemplar alternativas que, justificadamente, modifiquen su forma o posición.

- Cuantificación de las reservas mínimas para espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria que tendrán la consideración de vinculantes cuando resulten superiores a las establecidas con carácter general en la Normativa.
- Condiciones de Programación y desarrollo, indicando el Cuatrienio de programación, la figura de planeamiento necesaria para el desarrollo del área, el sistema de actuación y la urbanización, dándose plazos para los mismos.
- Estudio económico donde se recogen las cargas de urbanización del sector y los sistemas generales que se adscriben a él, y su reparto entre los agentes de inversión.
- Los costes de urbanización correspondientes a los excesos de aprovechamiento se aplicarán sobre los sectores de procedencia de dichos excesos

ÁREA DE REPARTO. PRIMER CUATRIENIO

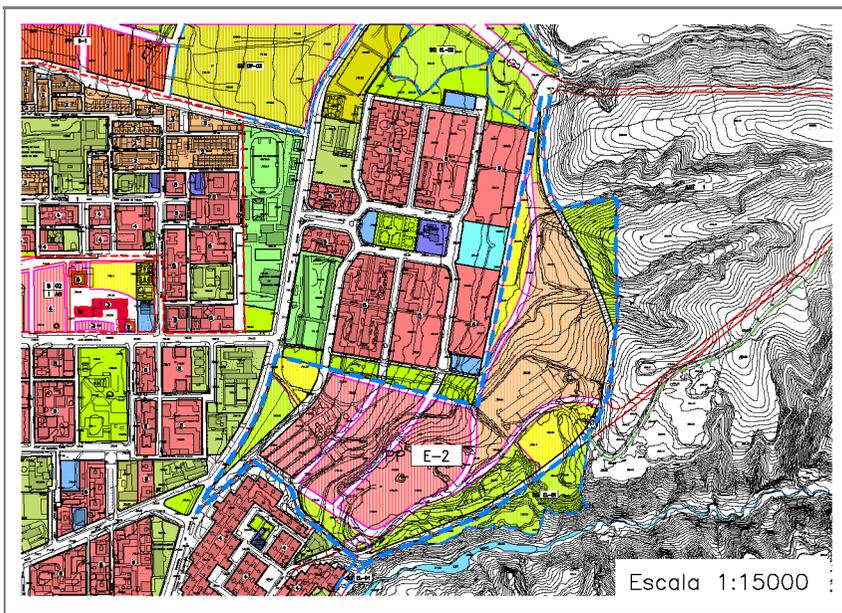
		Superficie Neta	Sup. Neta +SG	Coef.	Edific. Total	Aprov. Real	Aprov. Derecho	ASA	Ayto.	Exc/Def	Vivienda Libre	VPP	Total Vvdas.
PP-E2	La Azulejera	264.311	264.311	0,59	155.677	134.740	107.839	97.055	10.784	26.902	240	1.091	1.331
PP-I3	Carretera de Córdoba	63.047	63.047	0,50	31.511	25.723	25.723	23.151	2.572	0	0		
PP-I4	Carretera de Córdoba II	60.931	60.931	0,50	30.453	24.860	24.860	22.374	2.486	0	0		
PP-I5	Fatínafar I	208.443	208.443	0,49	102.054	85.045	85.045	76.541	8.505	0	0		
PP-I6	Fatínafar II	97.657	97.657	0,50	48.809	39.844	39.844	35.860	3.984	0	0		
PP-I7	Paraíso Industrial	135.160	135.160	0,50	67.553	55.146	55.145	49.631	5.515	0	0		
PP-N3	Borde Norte	137.860	162.695	0,64	87.819	80.411	66.380	59.742	6.638	14.031	441	370	811
PP-N4	Extensión Norte	302.314	356.871	0,64	192.618	176.372	145.603	131.043	14.560	30.770	968	812	1.780
PP-O1	Ferrocarril Oeste I	97.284	126.415	0,69	66.985	61.479	51.577	46.419	5.158	9.902	343	275	618
PP-O2	Ferrocarril Oeste II	175.384	217.730	0,66	116.367	106.685	88.834	79.951	8.883	17.851	502	484	986
PP-O3	Ferrocarril Chana	133.420	177.775	0,70	93.768	86.112	72.532	65.279	7.253	13.580	410	383	793
PP-O4	Extensión Oeste	101.258	129.525	0,68	68.834	63.153	52.846	47.561	5.285	10.306	351	284	635
PP-S1	Carretera de Armilla	194.804	257.443	0,70	135.992	124.864	105.037	94.533	10.504	19.827	593	556	1.149
PP-S2	Campus de la Salud	615.936	615.936	0,18	108.458	108.133	251.302	226.172	25.130	-143.169	960	16	976
PP-T1	Cerrillo Maracena	177.348	264.389	0,61	107.870	107.870	107.871	97.084	10.787	0	216		
PP-T2	Ronda Sur	80.911	156.119	0,79	63.696	63.696	63.697	57.327	6.370	0	127		
		2.846.068	3.294.447		1.478.464	1.344.132	1.344.135	1.209.722	134.414	0	4.808	4.271	9.422

Aprovechamiento tipo del Área de Reparto SUP-1: 0,408

Sistemas Generales Adscritos al Primer Cuatrienio

Sistema General	Superficie Neta	Adscrito al Sector
SG-EL-05	24.835	PP-N3
SG-EL-04	54.557	PP-N4
SG-DP-01	44.055	PP-T1
SG-EL-07	19.196	PP-O4
SG-EL-08	16.043	PP-S1
SG-EL-09	46.596	PP-S1
SG-EL-01	11.270	PP-T1
SG-EL-10	41.882	PP-T2
SG-DP-02	9.071	PP-O4
SG-EL-06	31.716	PP-T1
SG-EL-11	33.326	PP-T2
SG-EL-12	29.131	PP-O1
SG-EL-13	42.346	PP-O2
SG-EL-14	44.355	PP-O3
Total SG Adscritos:	448.379	

		Uso Global	Superficie Neta	Residencial	Industrial	Terciario	Total Edif.	Espacios Libres	Docente	Deportivo	Social	Total Cesión
PP-E2	La Azulejera	Residencial	264.311	144.893		10.784	155.677	38.919	24.908	12.454	9.341	85.622
PP-I3	Carretera de Córdoba	Industrial	63.047		28.939	2.572	31.511	6.305		1.261	630	8.196
PP-I4	Carretera de Córdoba II	Industrial	60.931		27.967	2.486	30.453	6.093		1.219	609	7.921
PP-I5	Fatinafar I	Industrial	208.443		85.045	17.009	102.054	20.844		4.169	2.084	27.097
PP-I6	Fatinafar II	Industrial	97.657		44.825	3.984	48.809	9.766		1.953	977	12.696
PP-I7	Paraiso Industrial	Industrial	135.160		62.038	5.515	67.553	13.516		2.703	1.352	17.571
PP-N3	Borde Norte	Residencial	137.860	81.181		6.638	87.819	21.955	14.051	7.026	5.269	48.301
PP-N4	Extensión Norte	Residencial	302.314	178.058		14.560	192.618	48.154	30.819	15.409	11.557	105.939
PP-O1	Ferrocarril Oeste I	Residencial	97.284	61.827		5.158	66.985	16.746	10.718	5.359	4.019	36.842
PP-O2	Ferrocarril Oeste II	Residencial	175.384	98.600		17.767	116.367	29.092	18.619	9.309	6.982	64.002
PP-O3	Ferrocarril Chana	Residencial	133.420	79.262		14.506	93.768	23.442	15.003	7.501	5.626	51.572
PP-O4	Extensión Oeste	Residencial	101.258	63.549		5.285	68.834	17.208	11.013	5.507	4.130	37.858
PP-S1	Carretera de Armilla	Residencial	194.804	114.985		21.007	135.992	33.998	21.759	10.879	8.160	74.796
PP-S2	Campus de la Salud	Residencial	615.936	95.992		1.626	108.458	27.114	17.353	8.677	6.507	59.651
PP-T1	Cerrillo Maracena	Terciario	177.348	21.574		64.722	107.870	26.602		3.547	3.547	33.696
PP-T2	Ronda Sur	Terciario	80.911	12.739		38.218	63.696	12.137		1.618	1.618	15.373
			2.846.068	952.660	248.814	231.837	1.478.464	351.891	164.243	98.591	72.408	687.133



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 6.354.164		
Espacios Libres:	• 1.169.540		
Subtotal:	7.523.704	5.419.388	2.104.316
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	7.523.704	5.419.388	2.104.316

Distrito	Norte	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	9	Edif. Total Lucrativo	0,59	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.
Se elaborará un estudio de tratamiento paisajístico dada la topografía del sector.
El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y compensar el defecto del Sector PP-S2.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial unifamiliar y plurifamiliar en la zona este, asociados a la intervención sobre el río Beiro.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	264.311	(1) 107.839	97.055	10.784	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Programade Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	14,41%	19.411	1,00	19.411	194
Plurifamiliar VPP	53,58%	90.242	0,80	72.194	902
Unifamiliar Libre	7,20%	6.932	1,40	9.705	46
Unifamiliar VPP	16,81%	28.308	0,80	22.646	189
Terciario	8,00%	10.784	1,00	10.784	
Total Usos Lucrativos	100,00%	155.677		134.740	1.331
S.G. Interior					
		Aprovechamiento Real		134.740	UAs (3)
		Aprovechamiento Derecho		107.839	UAs (1+2)
		Exceso de Aprovechamiento		26.902	UAs (4)

Observaciones

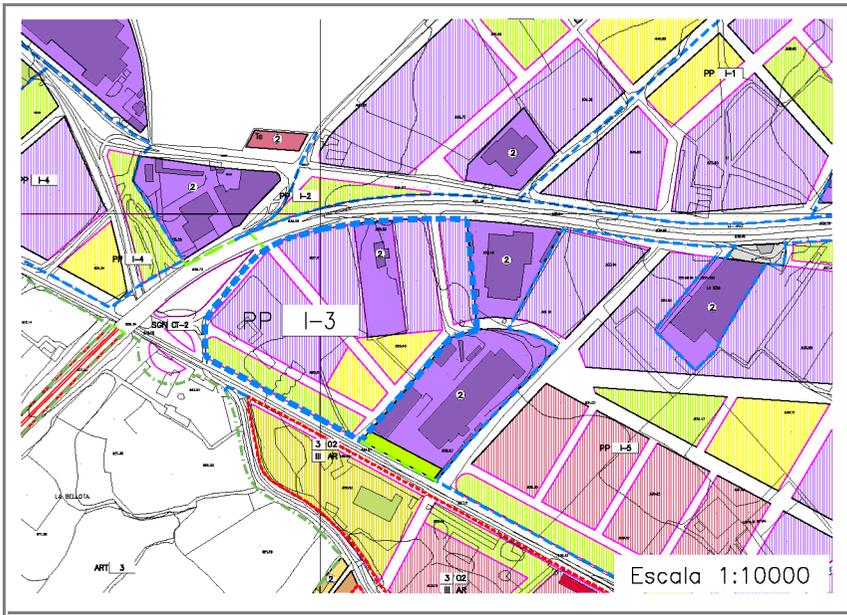
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
- Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
- Unifamiliar libre y VPP.
- El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., un porcentaje del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	38.919	Docente	24.908
Deportivo	12.454	Social	9.341
Total	85.622		

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja Nº	13-14	Edif. Total Lucrativa	0,50	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares	Objetivos
Se recogerán los trazados vinculantes del viario as como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos.	Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.



Condiciones Urbanísticas	Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	63.047	(1) 25.723	23.151	2.572	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P. Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 1.250.436		
Espacios Libres:	• 189.469		
Subtotal:	1.439.905	1.295.914	143.991
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	1.439.905	1.295.914	143.991

Programa de Usos y Edificabilidades	Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
	Industrial	90,00%	28.939	0,80	23.151	
	Terciario	10,00%	2.572	1,00	2.572	
	Total Usos Lucrativos	100,00%	31.511		25.723	0
	S.G. Interior		Aprovechamiento Real		25.723	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho		25.723	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento		0	UAs (4)

Observaciones	Reservas de Dotaciones en m² de suelo
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos: - 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.	Esp. Libr 6.305 Docente
	Deportivo 1.261 Social 630
	Total 8.196



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P. Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 1.208.469		
Espacios Libres:	• 183.098		
Subtotal:	1.391.567	1.252.410	139.157
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	1.391.567	1.252.410	139.157

Carretera de Córdoba II PP-I4

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja Nº	6-13	Edif. Total Lucrativo	0,50	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	60.931	(1) 24.860	22.374	2.486	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	90,00%	27.967	0,80	22.374	
Terciario	10,00%	2.486	1,00	2.486	
Total Usos Lucrativos	100,00%	30.453		24.860	0
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	24.860	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	24.860	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

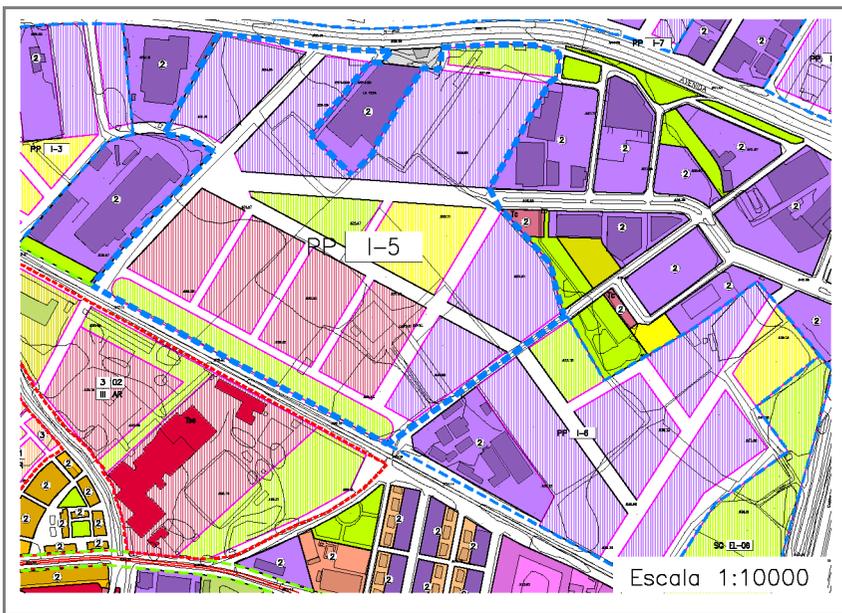
Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:

- 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp. Libr	6.093	Docente	
Deportivo	1.219	Social	609
Total	7.921		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial
		Gestión:	Compensación
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización
			3 meses
			1 mes
			12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 4.134.133		
Espacios Libres:	• 626.375		
Subtotal:	4.760.508	4.284.456	476.052
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	4.760.508	4.284.456	476.052

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	14	Edif. Total Lucrativo	0,49	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	208.443	(1) 85.045	76.541	8.505	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

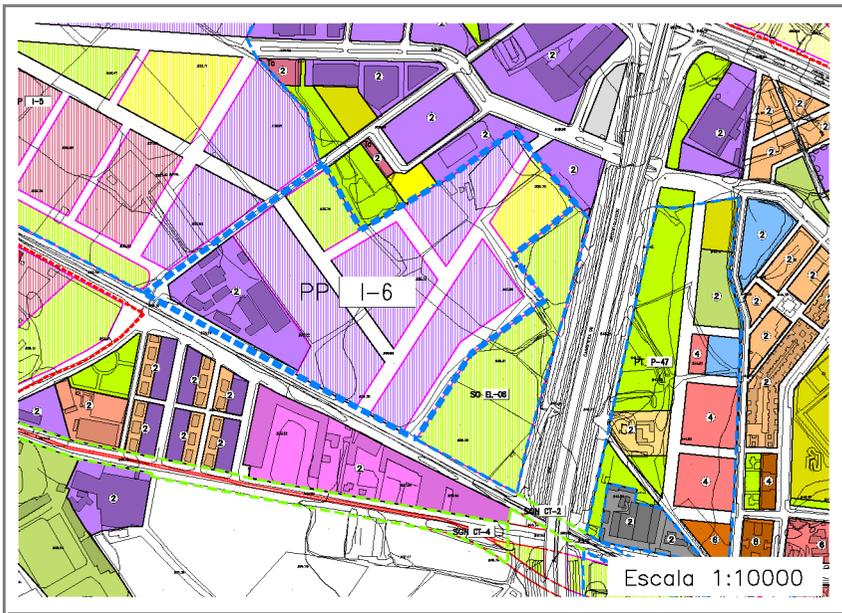
Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	80,00%	85.045	0,80	68.036	
Terciario	20,00%	17.009	1,00	17.009	
Total Usos Lucrativos	100,00%	102.054		85.045	0
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	85.045	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	85.045	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
- 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo			
Esp.Libre	20.844	Docente	
Deportivo	4.169	Social	2.084
Total	27.097		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 1.936.870		
Espacios Libres:	• 293.474		
Subtotal:	2.230.345	2.007.308	223.036
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	2.230.345	2.007.308	223.036

278

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	14	Edif. Total Lucrativo	0,50	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	97.657	(1) 39.844	35.860	3.984	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	90,00%	44.825	0,80	35.860	
Terciario	10,00%	3.984	1,00	3.984	
Total Usos Lucrativos	100,00%	48.809		39.844	0
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	39.844	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	39.844	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

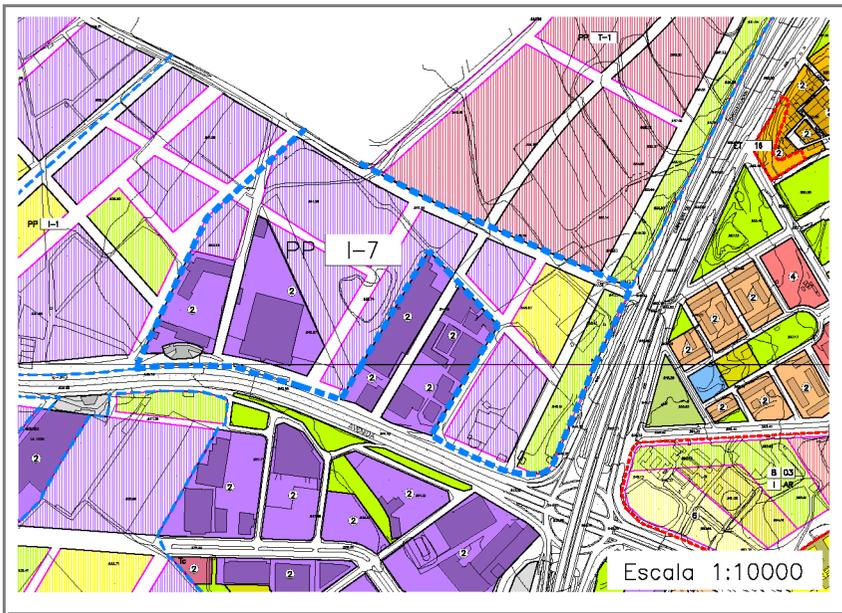
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:

- 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.

Se incluyen en el Ámbito zonas de suelo urbano que no computan en el aprovechamiento del sector.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	9.766	Docente	
Deportivo	1.953	Social	977
Total	12.696		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P. Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.680.682		
Espacios Libres:	• 406.164		
Subtotal:	3.086.846	2.778.166	308.680
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	3.086.846	2.778.166	308.680

Paraiso Industrial PP-I7

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja Nº	7-14	Edif. Total Lucrativo	0,50			AR:	SUP-1

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	135.160	(1) 55.145	49.631	5.515	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	90,00%	62.038	0,80	49.631	
Terciario	10,00%	5.515	1,00	5.515	
Total Usos Lucrativos	100,00%	67.553		55.146	0
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	55.146	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	55.145	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

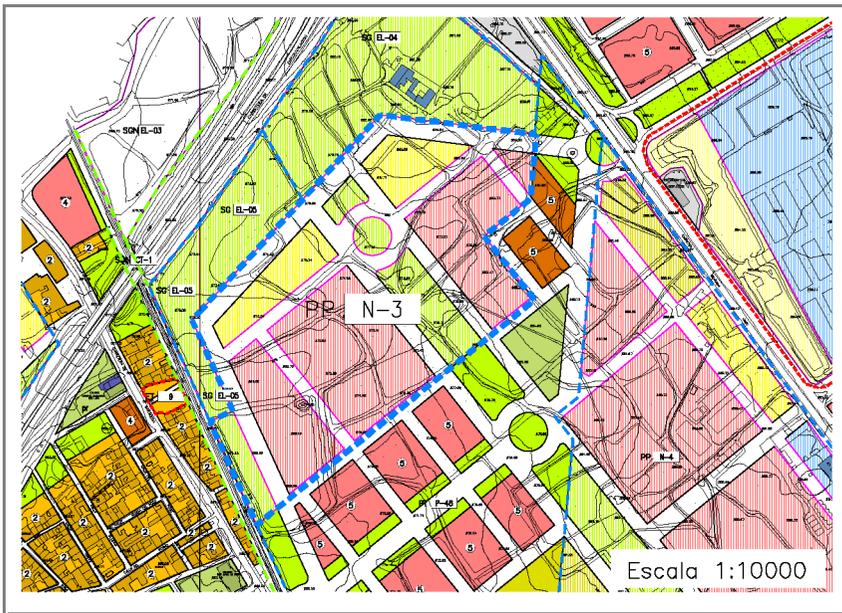
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:

- 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.

Se incluyen en el Ámbito zonas de suelo urbano que no computan en el aprovechamiento del sector.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp. Libr	13.516	Docente	
Deportivo	2.703	Social	1.352
Total	17.571		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial
		Gestión:	Compensación
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización
			3 meses
			1 mes
			12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.916.515		
Espacios Libres:	• 659.761		
Subtotal:	3.576.276	2.657.006	919.269
Sist. Generales:	• 298.523	• 89.557	• 208.966
Total :	3.874.798	2.746.563	1.128.235

280

BordeNorte		PP-N3	
Distrito	Norte	Uso Global	Residencial
Hoja Nº	8	Edif. Total Lucrativo	0,64
Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
		AR:	SUP-1

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.

El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar el defecto del Sector PP-S2.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en el borde norte de la ciudad.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	137.860	(1) 56.247	50.622	5.625	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	24.835	(2) 10.133	9.120	1.013	UAs
SG-EL-05	24.835				

Programa de Usos y Edificabilidades

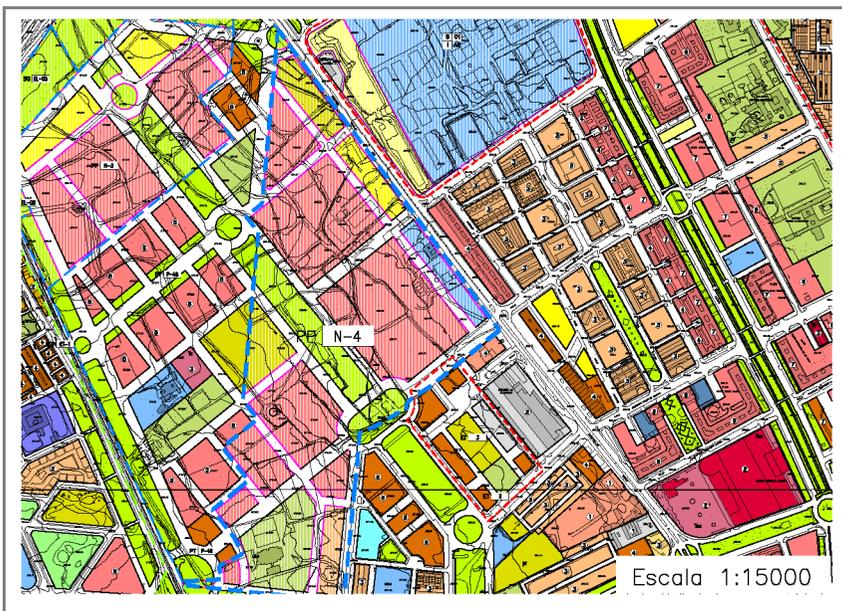
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	54,90%	44.142	1,00	44.142	441
Plurifamiliar VPP	36,85%	37.039	0,80	29.631	370
Terciario	8,26%	6.638	1,00	6.638	
Total Usos Lucrativos	100,00%	87.819		80.411	811
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	80.411	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	66.380	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	14.031	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
 - Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
 - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	21.955	Docente	14.051
Deportivo	7.026	Social	5.269
Total	48.301		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P. Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 6.395.642		
Espacios Libres:	• 1.447.057		
Subtotal:	7.842.699	5.827.021	2.015.678
Sist. Generales:	• 655.788	• 196.737	• 459.052
Total :	8.498.487	6.023.758	2.474.729

Extensión Norte PP-N4

Distrito	Norte	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja Nº	8-15	Edif. Total Lucrativo	0,64	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos.

El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar el defecto del Sector PP-S2.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en la zona norte, garantizando las conexiones con la trama existente.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	302.314	(1) 123.344	111.010	12.334	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	54.557	(2) 22.259	20.033	2.226	UAs
SG-EL-04	54.557				

Programa de Usos y Edificabilidades

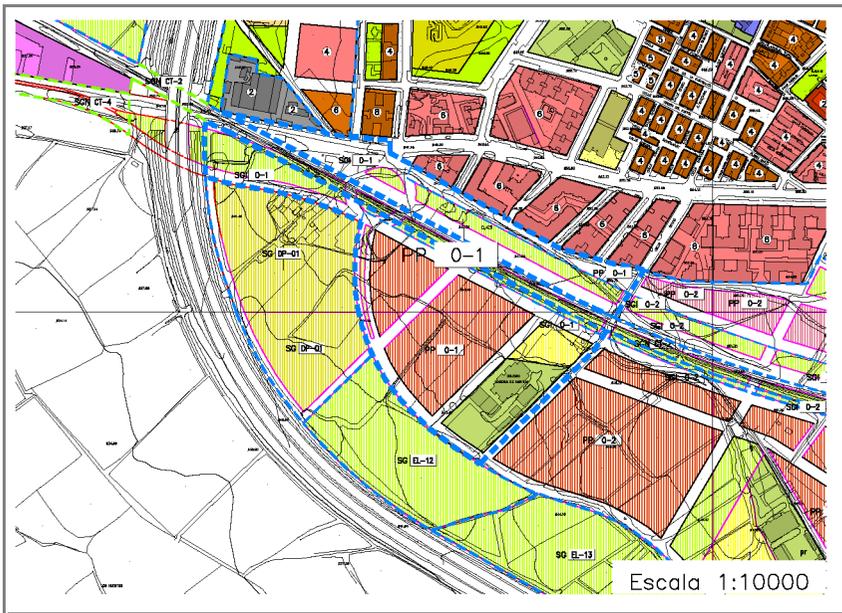
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	54,90%	96.826	1,00	96.826	968
Plurifamiliar VPP	36,85%	81.232	0,80	64.986	812
Terciario	8,26%	14.560	1,00	14.560	
Total Usos Lucrativos	0,00%	192.618		176.372	1.780
S.G. Interior	Aprovechamiento Real			176.372	UAs (3)
	Aprovechamiento Derecho			145.603	UAs (1+2)
	Exceso de Aprovechamiento			30.770	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
 - Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
 - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp. Libr	48.154	Docente	30.819
Deportivo	15.409	Social	11.557
Total	105.939		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial
		Gestión:	Compensación
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización
			3 meses
			1 mes
			12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P. Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.058.104		
Espacios Libres:	• 503.227		
Subtotal:	2.561.331	1.933.931	627.401
Sist. Generales:	• 350.162	• 105.049	• 245.113
Total :	2.911.493	2.038.979	872.514

Observaciones

Ferrocarril Oeste I PP-01

Distrito	Chana	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja Nº	14-19	Edif. Total Lucrativo	0,69	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos grafadas en los planos.

El sector incluye 2 zonas: una con uso residencial y otra con los S.G.I. para red viaria y espacios libres.
El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en el borde oeste de la ciudad.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	97.284	(1) 39.692	35.723	3.969	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	29.131	(2) 11.885	10.697	1.189	UAs
SG-EL-12	29.131				

Programa de Usos y Edificabilidades

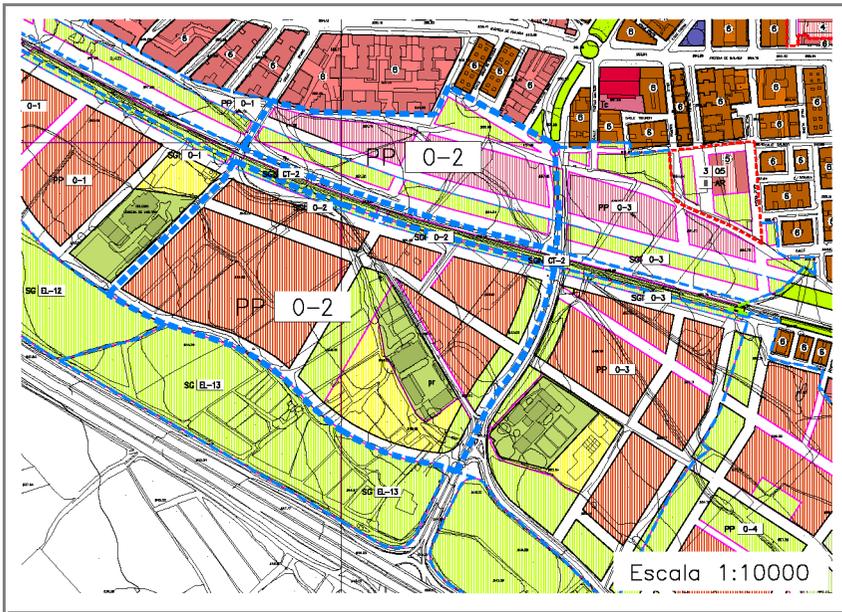
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	55,79%	34.299	1,00	34.299	343
Plurifamiliar VPP	35,82%	27.528	0,80	22.022	275
Terciario	8,39%	5.158	1,00	5.158	
Total Usos Lucrativos	100,00%	66.985		61.479	618
S.G. Interior					
			Aprovechamiento Real	61.479	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	51.577	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	9.902	UAs (4)

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
- Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
- El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp. Libr	16.746	Docente	10.718
Deportivo	5.359	Social	4.019
Total	36.842		

Distrito	Chana	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	14-15-19-2	Edif. Total Lucrativo	0,66	AR:	SUP-1		



Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos. Asimismo, se indica la localización preferente del uso terciario.
 El sector incluye 2 zonas: una con uso residencial y otra con los S.G.I. para red viaria y espacios libres.
 El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en el borde oeste de la ciudad.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	175.384	(1) 71.557	64.401	7.156	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	42.346	(2) 17.277	15.549	1.728	UAs
SG-EL-13	42.346				

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	3º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 3.710.358		
Espacios Libres:	• 874.232		
Subtotal:	4.584.591	3.435.744	1.148.847
Sist. Generales:	• 509.009	• 152.703	• 356.306
Total :	5.093.600	3.588.446	1.505.153

Programa de Usos y Edificabilidades

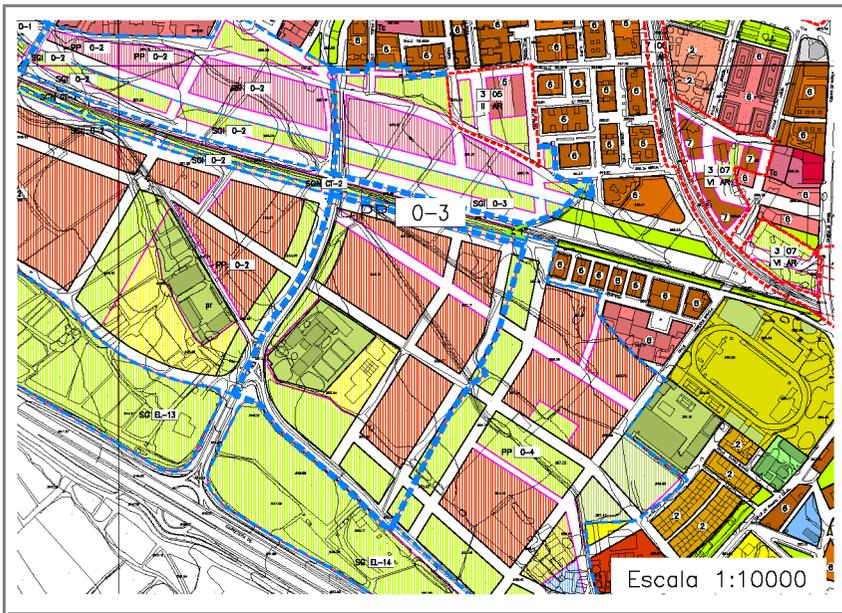
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	47,05%	50.191	1,00	50.191	502
Plurifamiliar VPP	36,30%	48.409	0,80	38.727	484
Terciario	16,65%	17.767	1,00	17.767	
Total Usos Lucrativos	100,00%	116.367		106.685	986
S.G. Interior		Aprovechamiento Real		106.685	UAs (3)
19.335		Aprovechamiento Derecho		88.834	UAs (1+2)
		Exceso de Aprovechamiento		17.851	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
 - Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
 - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libri	29.092	Docente	18.619
Deportivo	9.309	Social	6.982
Total	64.002		



Ferrocarril Chana PP-03

Distrito	Chana	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja Nº	20	Edif. Total Lucrativo	0,70	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos. Asimismo, se indica la localización preferente del uso terciario.
 El sector incluye 2 zonas: una con uso residencial y otra con los S.G.I. para red viaria y espacios libres.
 El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en el borde oeste de la ciudad.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	133.420	(1) 54.435	48.992	5.444	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	44.355	(2) 18.097	16.287	1.810	UAs
SG-EL-14	44.355				

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P. Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.822.584		
Espacios Libres:	• 704.446		
Subtotal:	3.527.030	2.673.745	853.285
Sist. Generales:	• 533.158	• 159.947	• 373.210
Total :	4.060.188	2.833.692	1.226.495

Programa de Usos y Edificabilidades

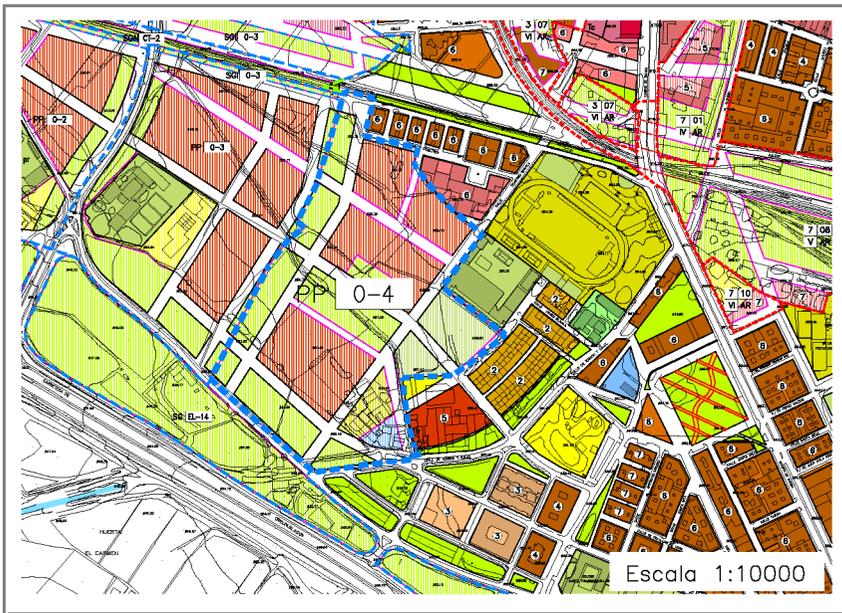
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	47,59%	40.981	1,00	40.981	410
Plurifamiliar VPP	35,56%	38.281	0,80	30.625	383
Terciario	16,85%	14.506	1,00	14.506	
Total Usos Lucrativos	0,00%	93.768		86.112	793
S.G. Interior		Aprovechamiento Real		86.112	UAs (3)
13.044		Aprovechamiento Derecho		72.532	UAs (1+2)
		Exceso de Aprovechamiento		13.580	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
 - Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
 - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp. Libr	23.442	Docente	15.003
Deportivo	7.501	Social	5.626
Total	51.572		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.142.176		
Espacios Libres:	• 517.111		
Subtotal:	2.659.287	2.002.781	656.506
Sist. Generales:	• 339.776	• 101.933	• 237.843
Total :	2.999.063	2.104.714	894.349

Extensión Oeste PP-04

Distrito	Chana	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	20	Edif. Total Lucrativo	0,68	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos.
El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar el defecto del Sector PP-S2, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de las Normas Urbanísticas.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en el borde oeste de la ciudad.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	101.258	(1) 41.313	37.182	4.131	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	28.267	(2) 11.533	10.380	1.153	UAs
SG-DP-02	9.071				
SG-EL-07	19.196				

Programa de Usos y Edificabilidades

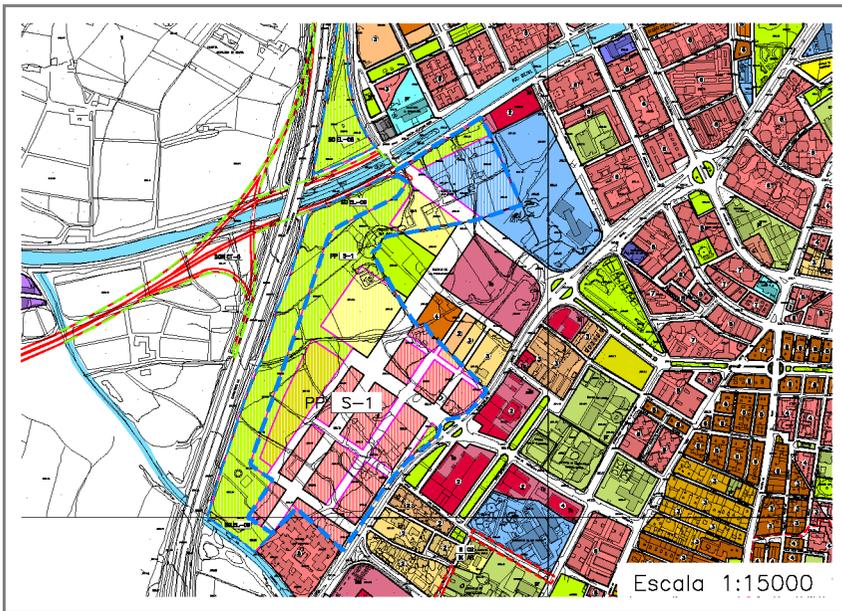
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	55,65%	35.143	1,00	35.143	351
Plurifamiliar VPP	35,98%	28.406	0,80	22.725	284
Terciario	8,37%	5.285	1,00	5.285	
Total Usos Lucrativos	100,00%	68.834		63.153	635
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	63.153	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	52.846	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	10.306	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
- Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
- El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	17.208	Docente	11.013
Deportivo	5.507	Social	4.130
Total	37.858		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 3 meses
		Gestión:	Compensación 1 mes
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 12 meses

Los plazos de planeamiento y gestión son máximos para mantener el sistema de actuación por compensación: 3 meses para la presentación del Avance del P. Parcial, 3 meses para presentar los P. Estatutos y Bases de Actuación para constituir la Junta de Compensación desde la A.D. del P. Parcial y 1 mes para presentar el Proyecto de Compensación desde la constitución de la Junta de Compensación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la A.D. del P.Parcial.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 4.121.201		
Espacios Libres:	• 1.021.660		
Subtotal:	5.142.861	3.893.596	1.249.265
Sist. Generales:	• 752.936	• 225.881	• 527.055
Total :	5.895.797	4.119.477	1.776.320

Carretera de Armilla PP-S1

Distrito	Ronda	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	30-34	Edif. Total Lucrativo	0,70	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos.

El sector es excedentario en aprovechamiento y deberá cederse suelo para materializar el mismo y para compensar el defecto del Sector PP-S2.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en la zona sur.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	194.804	(1) 79.480	71.532	7.948	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	62.639	(2) 25.557	23.001	2.556	UAs
	SG-EL-09	46.596			
	SG-EL-08	16.043			

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	47,53%	59.346	1,00	59.346	593
Plurifamiliar VPP	35,65%	55.639	0,80	44.511	556
Terciario	16,82%	21.007	1,00	21.007	
Total Usos Lucrativos	100,00%	135.992		124.864	1.149
S.G. Interior		Aprovechamiento Real		124.864	UAs (3)
		Aprovechamiento Derecho		105.037	UAs (1+2)
		Exceso de Aprovechamiento		19.827	UAs (4)

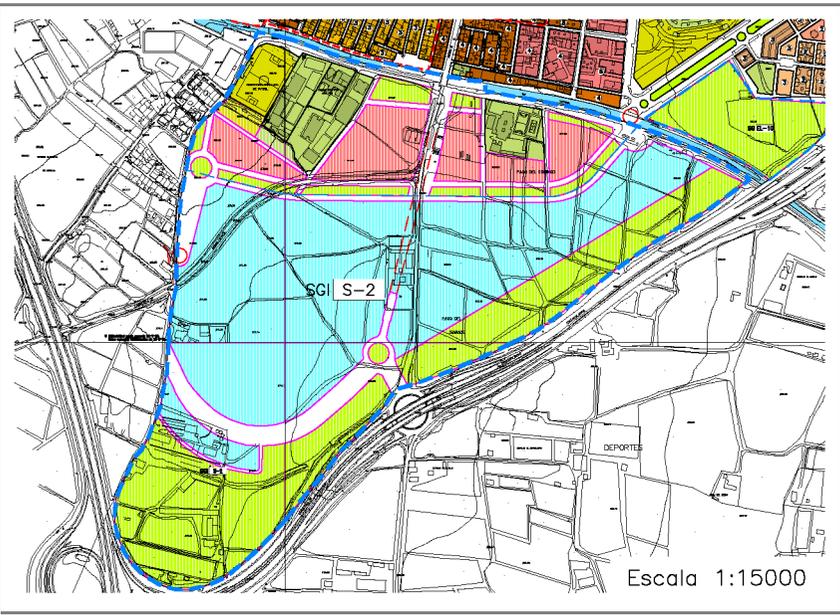
Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
 - Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
 - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el correspondiente al exceso de aprovechamiento (4) que se materializará en su totalidad en dicho uso; Estos porcentajes se condicionan, no obstante, a lo dispuesto en las actas de avenencia en expropiación de terrenos destinados al Campus de la Salud.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	33.998	Docente	21.759
Deportivo	10.879	Social	8.160
Total	74.796		

Distrito	Zaidín	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	34-35-38-39	Edif. Total Lucrativo	0,18			AR:	SUP-1



Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos. Incluye 2 zonas, una con uso residencial y otra la comprende el S.G. incluido para el desarrollo de dotaciones de carácter general. El sector es deficitario de aprovechamiento, compensándose dicho déficit proporcionalmente en los sectores residenciales del primer cuatrenio.

Objetivos

Obtención de suelo para crecimiento residencial en el borde sur (para materializar los aprovechamientos de propietarios del sector así como los procedentes de los convenios y Actas de Avenencia de la expropiación realizada sobre el conjunto de los terrenos) y dotaciones de carácter general relativas a las Ciencias de la Salud, Servicios Sanitarios y Actividades Empresariales de Investigación y Desarrollo.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	615.936	(1) 251.302	226.172	25.130	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs
	0				
	0				

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Documento	Plazo
Primero	Plan Parcial	--
Año Inicio 1º	Cooperación	--
Planeamiento	Ejecución de Urbanización	--
Gestión:		
Urbanización:		

El Plan Especial que desarrolle el sistema general interior distribuirá los usos y dotaciones, con un mínimo de 95.000 m2 de espacio libre.

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	88,77%	95.992	1,00	95.992	960
Plurifamiliar VPP	1,20%	1.626	0,80	1.301	16
Terciario	10,02%	10.840	1,00	10.840	0
Total Usos Lucrativos	100,00%	108.458		108.133	976
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	108.133	UAs (3)
478.772			Aprovechamiento Derecho	251.302	UAs (1+2)
			Defecto de Aprovechamiento	-143.169	UAs (4)

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.720.428		
Espacios Libres:	• 814.792		
Subtotal:	3.535.221	0	3.535.221
Sist. Generales:	• 11.509.911	• 0	• 11.509.911
Total :	15.045.131	0	11.509.911

Observaciones

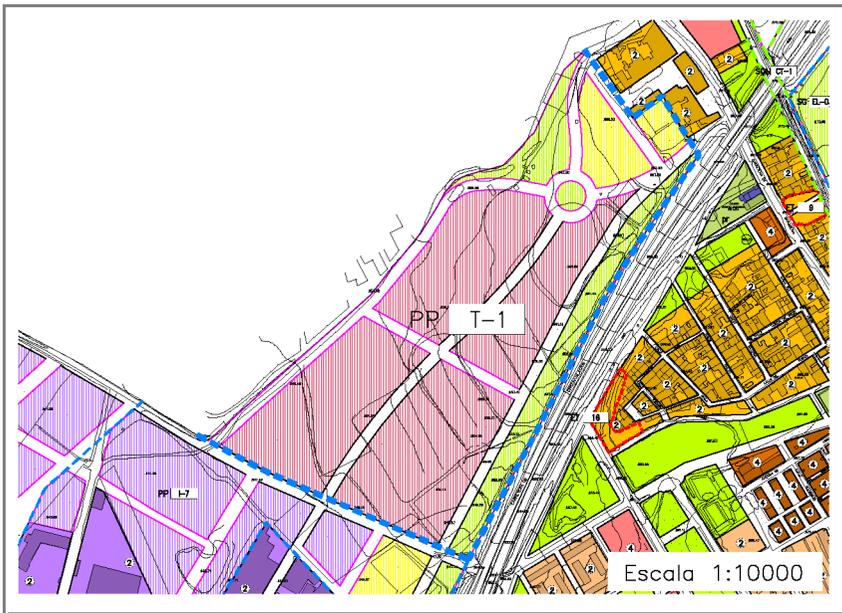
El programa de usos pormenorizados corresponde a la zona con uso residencial y contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:

- Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
- El porcentaje de uso residencial VPP que corresponde a un porcentaje del aprovechamiento susceptible de apropiación.

La reserva de dotaciones se justificará en la totalidad del Ámbito del Sector y, por tanto, se tendrán en cuenta las dotaciones que se pormenorizan en el Sistema General incluido en el mismo.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	27.114	Docente	17.353
Deportivo	8.677	Social	6.507
Total	59.651		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 12 meses
		Gestión:	Compensación 24 meses
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 36 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 3.751.908		
Espacios Libres:	• 799.406		
Subtotal:	4.551.314	4.096.179	455.135
Sist. Generales:	• 1.046.254	• 313.876	• 732.378
Total :	5.597.568	4.410.055	1.187.513

Cerrillo Maracena PP-T1

Distrito	Chana	Uso Global	Terciario	Cuatrenio	Primero	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	7	Edif. Total Lucrativo	0,61	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos.

Objetivos

Sector de dotaciones de interés de la aglomeración urbana de Granada para la implantación de un Área de ocio con capacidad para incorporar zonas de equipamiento comercial, hoteleras, etc.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	177.348	(1) 72.358	65.122	7.236	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	87.041	(2) 35.513	31.962	3.551	UAs
	SG-DP-01				
	44.055				
	SG-EL-01 y 06				
	42.986				

Programa de Usos y Edificabilidades

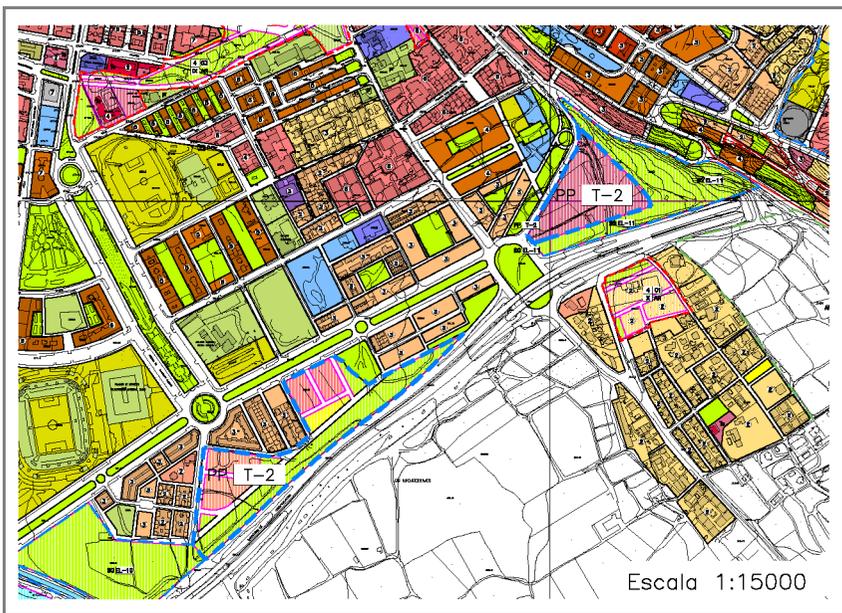
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Residencial Singular	20,00%	21.574	1,00	21.574	
Terciario	60,00%	64.722	1,00	64.722	
Plurifamiliar Libre	20,00%	21.574	1,00	21.574	216
Total Usos Lucrativos	100,00%	107.870		107.870	216
S.G. Interior					
0					
Aprovechamiento Real				107.870	UAs (3)
Aprovechamiento Derecho				107.871	UAs (1+2)
Exceso de Aprovechamiento				0	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos:
 - 20% mínimo para el Residencial Singular.
 - Debe garantizarse un 40% mínimo de uso pormenorizado terciario de Residencial de Ocio.
 - 20% máximo para el Residencial Plurifamiliar.
 Se podrán disminuir los espacios libres hasta un mínimo del 10% sobre la superficie neta, cuando se prevean espacios libres privados afectos a los usos propuestos en cuanta superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Lib	26.602	Docente	
Deportivo	3.547	Social	3.547
Total	33.696		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Primero	Documento	Plazo
Año Inicio	1º	Planeamiento	Plan Parcial 12 meses
		Gestión:	Compensación 24 meses
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 36 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 1.711.723		
Espacios Libres:	• 364.724		
Subtotal:	2.076.447	1.868.800	207.647
Sist. Generales:	• 904.018	• 271.206	• 632.813
Total :	2.980.465	2.140.006	840.460

Distrito	Zaidín	Uso Global	Terciario	Cuatrenio	Primero	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja N°	35	Edif. Total Lucrativo	0,79	AR:	SUP-1		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.

Objetivos

Crecimiento de suelo para usos terciarios con capacidad de incorporar zonas de ocio, hoteleras, comerciales, etc.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	80.911	(1) 33.012	29.711	3.301	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G. Adsc.	75.208	(2) 30.685	27.617	3.069	UAs
SG-EL-10	41.882				
SG-EL-11	33.326				

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Residencial Singular	20,00%	12.739	1,00	12.739	
Terciario	60,00%	38.218	1,00	38.218	
Plurifamiliar Libre	20,00%	12.739	1,00	12.739	127
Total Usos Lucrativos	100,00%	63.696		63.696	127
S.G. Interior					
			Aprovechamiento Real	63.696	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	63.697	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos:
 - 20% mínimo para el Residencial Singular.
 - Debe garantizarse un 40% mínimo de uso pormenorizado terciario de Residencial de Ocio.
 - 20% máximo para el Residencial Plurifamiliar.
 Se podrán disminuir los espacios libres hasta un mínimo del 10% sobre la superficie neta, cuando se prevean espacios libres privados afectos a los usos propuestos en cuanta superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo			
Esp. Libr	12.137	Docente	
Deportivo	1.618	Social	1.618
Total	15.373		

ÁREA DE REPARTO. SEGUNDO CUATRIENIO

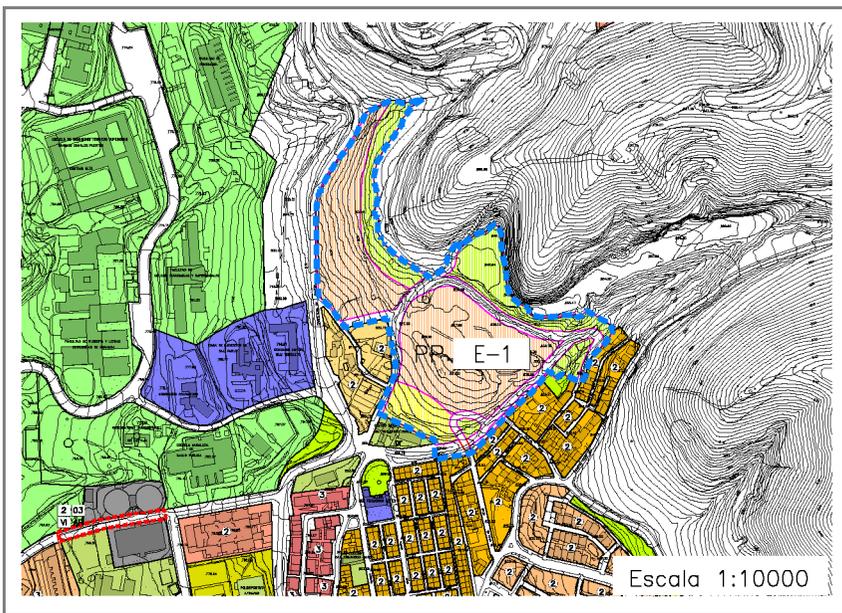
		Superficie Neta	Sup. Neta +SG	Coef.	Edific. Total	Aprov. Real	Aprov. Derecho	ASA	Ayto.	Exc/Def	Vivienda Libre	VPP	Total Vvdas.
PP-E1	Haza Grande	71.347	71.347	0,35	25.289	29.110	29.110	26.199	2.911	0	92	57	149
PP-E3	Fargue	73.830	73.830	0,35	26.169	30.123	30.123	27.111	3.012	0	95	59	154
PP-I1	Villavicencio I	116.466	116.466	0,50	58.210	47.518	47.518	42.766	4.752	0	0		
PP-I2	Villavicencio II	172.018	172.018	0,50	85.974	70.183	70.183	63.165	7.018	0	0		
PP-N1	Cartuja Norte	138.432	221.520	0,69	95.690	90.380	90.380	81.342	9.038	0	601	265	866
PP-N2	San Jerónimo	149.885	266.781	0,77	115.242	108.847	108.847	97.962	10.885	0	724	320	1.044
		721.978	921.962		406.574	376.161	376.161	338.545	37.616	0	1.512	701	2.213

Aprovechamiento tipo del Área de Reparto SUP-2: 0,408

Sistemas Generales Adscritos al Segundo Cuatrienio

Sistema General	Superficie Neta	Adscrito al Sector
SG-EL-02	64.782	PP-N1
SG-EL-03	18.306	PP-N1
SG-DP-03	116.896	PP-N2
Total SG Adscritos:	199.984	

		Uso Global	Superficie Neta	Residencial	Industrial	Terciario	Total Edif.	Espacios Libres	Docente	Deportivo	Social	Total Cesión
PP-E1	Haza Grande	Residencial	71.347	22.378		2.911	25.289	6.322	4.046	2.023	1.517	13.908
PP-E3	Fargue	Residencial	73.830	23.157		3.012	26.169	6.542	4.187	2.094	1.570	14.393
PP-I1	Villavicencio I	Industrial	116.466		53.458	4.752	58.210	11.647		2.329	1.165	15.141
PP-I2	Villavicencio II	Industrial	172.018		78.956	7.018	85.974	17.202		3.440	1.720	22.362
PP-N1	Cartuja Norte	Residencial	138.432	86.652		9.038	95.690	23.922	15.310	7.655	5.741	52.628
PP-N2	San Jerónimo	Residencial	149.885	104.357		10.885	115.242	28.810	18.439	9.219	6.915	63.383
			721.978	236.544	132.414	37.616	406.574	94.445	41.982	26.760	18.628	181.815



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Segundo	Documento	Plazo
Año Inicio	5º	Planeamiento	Plan Parcial
		Gestión:	Compensación
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización
			12 meses
			18 meses
			24 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 1.715.216		
Espacios Libres:	• 189.980		
Subtotal:	1.905.196	1.714.676	190.520
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	1.905.196	1.714.676	190.520

Distrito	Albayzín	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Segundo	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	16	Edif.Total Lucrativo	0,35			AR:	SUP-2

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficadas en los planos.

Se elaborará un estudio de tratamiento paisajístico dada la topografía del sector.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en la zona este.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	71.347	(1) 29.110	26.199	2.911	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Unifamiliar Libre	66,50%	13.827	1,40	19.358	92
Unifamiliar VPP	23,50%	8.551	0,80	6.841	57
Terciario	10,00%	2.911	1,00	2.911	
Total Usos Lucrativos	100,00%	25.289		29.110	149
S.G. Interior					
			Aprovechamiento Real	29.110	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	29.110	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

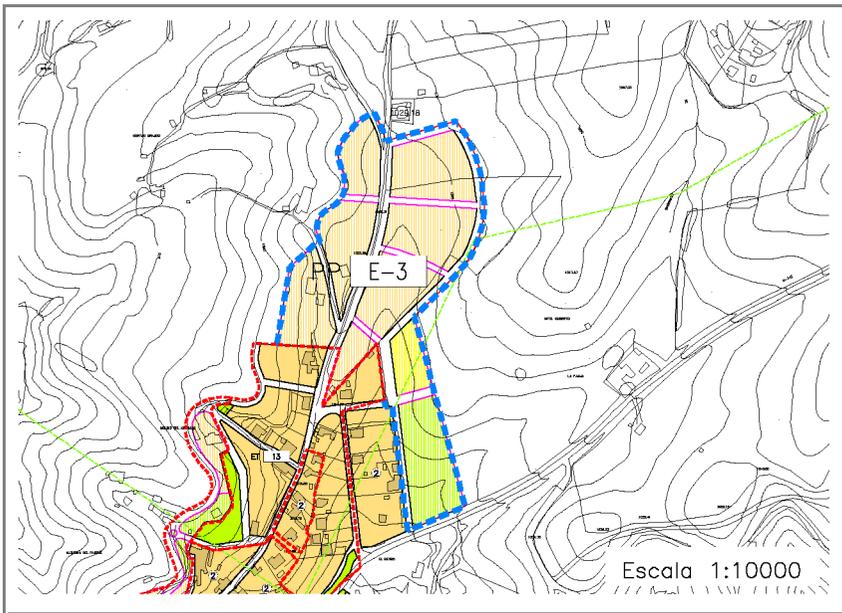
Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
- Para los usos pormenorizados Terciarios se cumplirán las reservas establecidas en el Reglam. de Planeamiento.
- 40% de uso pormenorizado Unifamiliar.
- El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto. y el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación.

En el uso de vivienda unifamiliar se podrán producir sustituciones de reservas de espacios libres públicos por privados, previstas en el

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	6.322	Docente	4.046
Deportivo	2.023	Social	1.517
Total	13.908		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Segundo	Documento	Plazo
Año Inicio	5º	Planeamiento	Plan Parcial 12 meses
		Gestión:	Compensación 18 meses
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 24 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 1.774.909		
Espacios Libres:	• 196.591		
Subtotal:	1.971.500	1.774.347	197.153
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	1.971.500	1.774.347	197.153

292

Fargue **PP-E3**

Distrito	Albayzín	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Segundo	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	4	Edif. Total Lucrativo	0,35	AR:	SUP-2		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculante del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos.

Se elaborará un estudio de tratamiento paisajístico dada la topografía del sector.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en la zona este.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	73.830	(1) 30.123	27.111	3.012	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Unifamiliar Libre	66,50%	14.308	1,40	20.032	95
Unifamiliar VPP	23,50%	8.849	0,80	7.079	59
Terciario	10,00%	3.012	1,00	3.012	
Total Usos Lucrativos	100,00%	26.169		30.123	154
S.G. Interior					
			Aprovechamiento Real	30.123	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	30.123	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

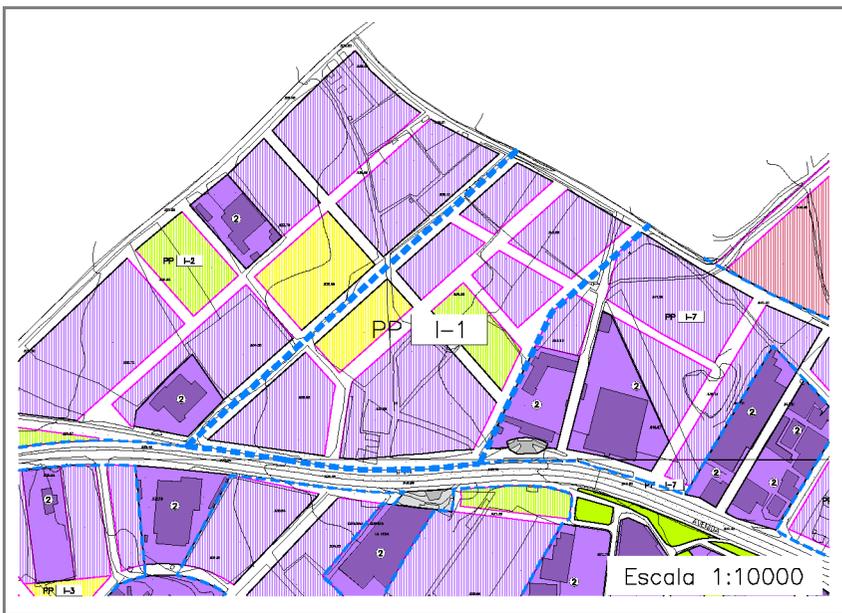
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
- Para los usos pormenorizados Terciarios se cumplirán los mínimos establecidos en el Regla. de Planeamiento.
- 40% de uso pormenorizado Unifamiliar.
- El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto. y el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación.

En el uso de vivienda unifamiliar se podrán producir sustituciones de reservas de espacios libres públicos por privados, previstas en el

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	6.542	Docente	4.187
Deportivo	2.094	Social	1.570
Total	14.393		

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	Segundo	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja N°	7-14	Edif. Total Lucrativo	0,50	AR:	SUP-2		



Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiados en los planos.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	116.466	(1) 47.518	42.766	4.752	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Segundo	Documento	Plazo
Año Inicio	5º	Planeamiento	Plan Parcial 12 meses
		Gestión:	Compensación 18 meses
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización 24 meses

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	90,00%	53.458	0,80	42.766	
Terciario	10,00%	4.752	1,00	4.752	
Total Usos Lucrativos	100,00%	58.210		47.518	0
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	47.518	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	47.518	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.309.917		
Espacios Libres:	• 349.999		
Subtotal:	2.659.916	2.393.926	265.990
Sist. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total :	2.659.916	2.393.926	265.990

Observaciones

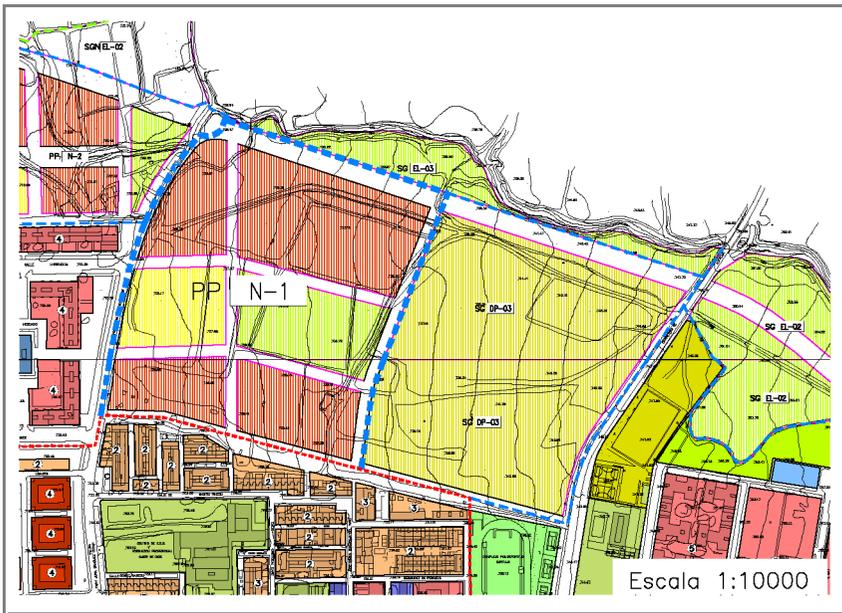
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:

- 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.

Se incluyen en el Ámbito zonas de suelo urbano que no computan en el aprovechamiento del sector.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	11.647	Docente	
Deportivo	2.329	Social	1.165
Total	15.141		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Segundo	Documento	Plazo
Año Inicio	5º	Planeamiento	Plan Parcial
		Gestión:	Compensación
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización
			12 meses
			18 meses
			24 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 2.928.616		
Espacios Libres:	• 718.871		
Subtotal:	3.647.486	3.282.737	364.749
Sist. Generales:	• 998.738	• 299.621	• 699.117
Total :	4.646.224	3.582.358	1.063.866

Cartuja Norte PP-N1

Distrito	Norte	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Segundo	Aprov.Tipo:	0,408
Hoja Nº	2-9	Edif. Total Lucrativo	0,69	AR:	SUP-2		

Condiciones Particulares

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.

Objetivos

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en la zona norte.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	138.432	(1) 56.480	50.832	5.648	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	83.088	(2) 33.900	30.510	3.390	UAs
SG-EL-02	64.782				
SG-EL-03	18.306				

Programa de Usos y Edificabilidades

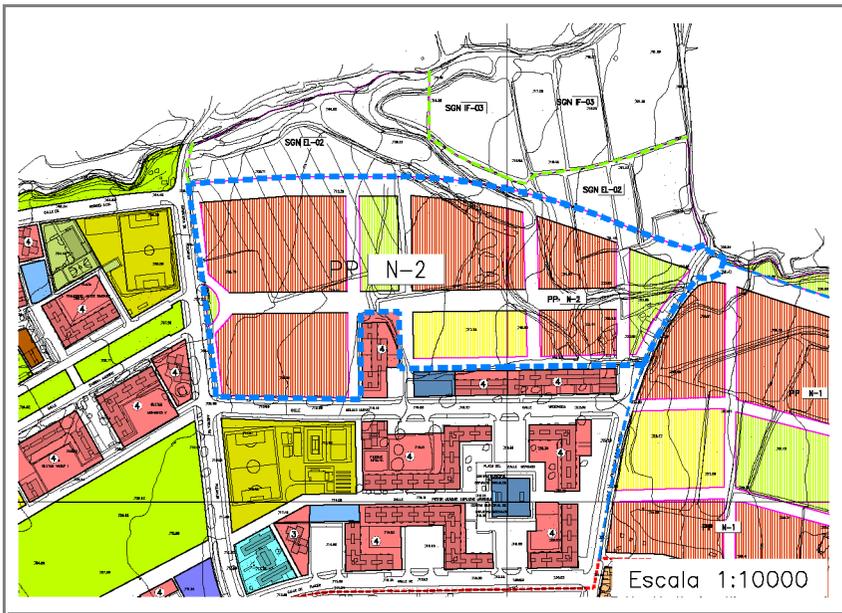
Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Plurifamiliar Libre	66,50%	60.103	1,00	60.103	601
Plurifamiliar VPP	23,50%	26.549	0,80	21.239	265
Terciario	10,00%	9.038	1,00	9.038	
Total Usos Lucrativos	100,00%	95.690		90.380	866
S.G. Interior			Aprovechamiento Real	90.380	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	90.380	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:
 - 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares.
 - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto. y el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	23.922	Docente	15.310
Deportivo	7.655	Social	5.741
Total	52.628		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	Segundo	Documento	Plazo
Año Inicio	5º	Planeamiento	Plan Parcial
		Gestión:	Compensación
		Urbanización:	Ejecución de Urbanización
			12 meses
			18 meses
			24 meses

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		
	Privada	Municipal	Supramunicipal
Ámbito del Sector:			
Red Viaria:	• 3.170.911		
Espacios Libres:	• 865.758		
Subtotal:	4.036.669	3.633.002	403.667
Sist. Generales:	• 1.405.118	• 421.535	• 983.583
Total :	5.441.787	4.054.538	1.387.250

Distrito	Norte	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	Segundo	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja N°	1-2	Edif. Total Lucrativo	0,77	AR:	SUP-2		

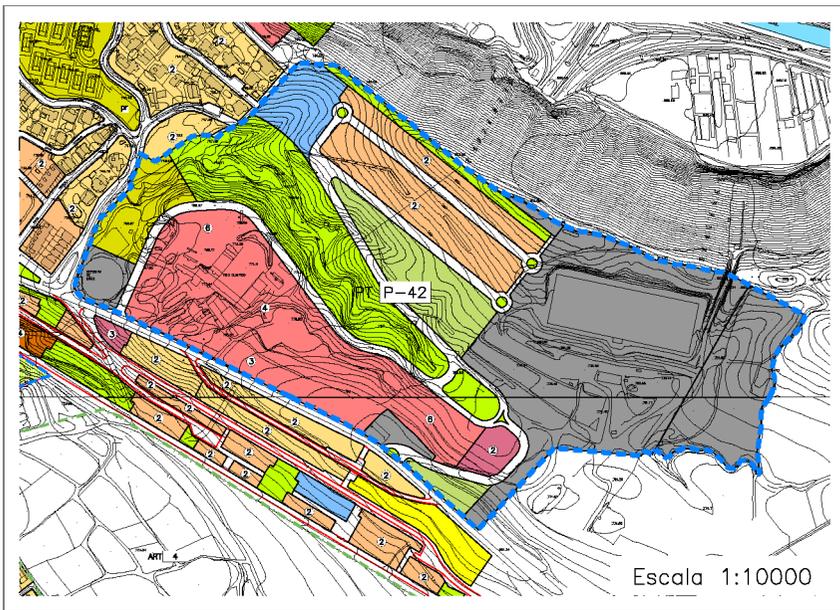
Condiciones Particulares	Objetivos
Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preferente de espacios libres y equipamientos graficiadas en los planos.	Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial en la zona norte.

Condiciones Urbanísticas	Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	149.885	(1) 61.153	55.038	6.115	UAs
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	116.896	(2) 47.694	42.925	4.769	UAs
SG-DP-03	116.896				

Programa de Usos y Edificabilidades	Usos Pormenorizados	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
	Plurifamiliar Libre	66,50%	72.383	1,00	72.383	724
	Plurifamiliar VPP	23,50%	31.974	0,80	25.579	320
	Terciario	10,00%	10.885	1,00	10.885	
	Total Usos Lucrativos	100,00%	115.242		108.847	1.044
	S.G. Interior			Aprovechamiento Real	108.847	UAs (3)
				Aprovechamiento Derecho	108.847	UAs (1+2)
				Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones	Reservas de Dotaciones en m² de suelo
El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos: - 10% Terciario, a excepción de instalaciones singulares. - El porcentaje de uso residencial VPP que incluye el 10% de cesión al Ayto. y el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación.	Esp. Libr 28.810 Deportivo 9.219 Total 63.383
	Docente 18.439 Social 6.915

SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	En transición	Documento	Estado Tramitación	
Sist.Actuac:	Cooperac Planeamiento	Plan Parcial	A. Definitiva	30/06/00
	Gestión:	P. Repar.	A. Inicial	25/09/00
	Urbanización:	Proyecto de Urbaniz	A. Definitiva	22/01/01

Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art. 5.3.2 de las Normas Urbanísticas.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión
Total :	4.137.358
De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.	

				PT-42			
Distrito	Genil	Uso Global	Residencial	Cuatrenio	En transición	Aprov.Tipo:	0,4604
Hoja Nº	32-36	Edif.Total Lucrativo	0,460			AR:	SUT-42

Condiciones Particulares

Además de la superficie del Ámbito del sector como unidad de ejecución, el Plan Parcial incorpora 71,890 m2 correspondientes a Sistemas Generales.
El Plan Parcial asigna a la totalidad del Ámbito 139.450 Usa existiendo un exceso de aprovechamiento municipal no materializable destinado en parte a la obtención de los S.G.
Edificabilidad total máxima según PGOU 85 0,60 m2/m2

Objetivos

Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85, para crecimiento residencial en la zona este.

Condiciones Urbanísticas

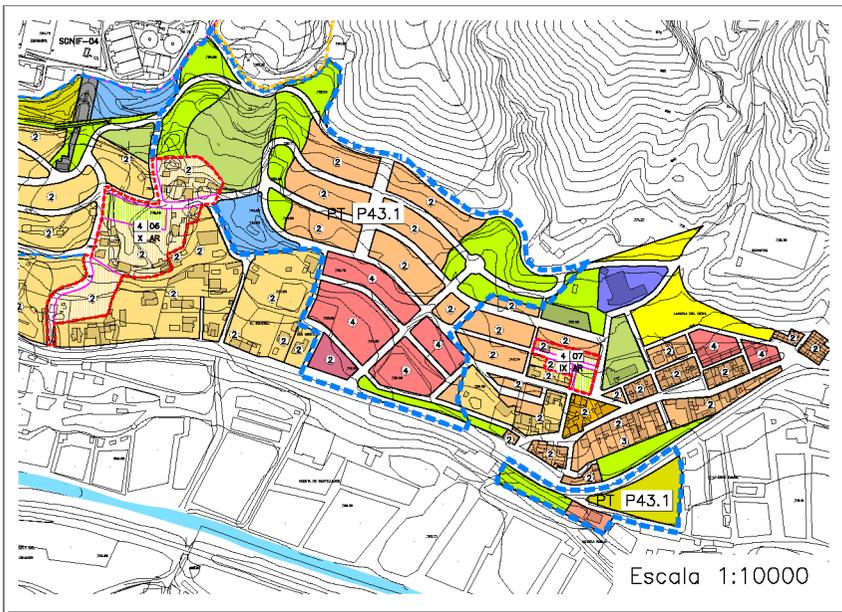
	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	ASA	Cesión	Excesos	
Ámbito del Sector	230.998	(1) 106.352	0,3220	0,0460	0,0924	
Sistemas Generales Adscritos			74.382	10.626	21.344	UAs
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	0	UAs
	0					
	0					

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Agrupación Bloques Aisl.		88.132	1,00	88.132	881
Residencial Unifamiliar		18.220	1,00	18.220	182
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
Total Usos Lucrativos		106.352		106.352	1.064
S.G. Interior					
0					
				Aprovechamiento Real	106.352 UAs (3)
				Aprovechamiento Derecho	106.352 UAs (1+2)
				Exceso de Aprovechamiento	0 UAs (4)

Observaciones

Reservas de Dotaciones en m² de suelo			
Esp.Libri	44.030	Docente	19.000
Deportivo	9.306	Social	8.206
Total	80.542		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	En transición	Documento	Estado Tramitación	
Sist.Actuac:	Cooperac	Planeamiento	Plan Parcial	A.Definitiva
		Gestión:	Reparcelación	A. Inicial
		Urbanización:	Proy. Urbanización	A. Inicial
				23/12/99
				22/05/00
				23/10/00

Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art. 5.3.2 de las Normas Urbanísticas.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión
	De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.
Total :	2.595.728

Carretera de la Sierra PT-43.1

Distrito	Genil	Uso Global	Res. Plurif.	Cuatrenio	En transición	Aprov.Tipo:	0,553
Hoja Nº	33	Edif.Total Lucrativo	0,420			AR:	SUT-43.1

Condiciones Particulares

Se incluyen en el Ámbito 4.523 m² correspondientes a la Carretera de la Sierra que no computan en el cálculo de aprovechamiento.
El aprovechamiento no materializable en el Ámbito (4) corresponde a excesos de aprovechamientos municipales.
Edificabilidad total máxima según PGOU85: 0,60.

Objetivos

Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85, para crecimiento residencial en la zona este.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m ²)	Apr.Derecho	ASA	Cesión	Excesos	
Ámbito del Sector	128.467	(1) 68.541	0,3280	0,0553	0,1697	
Sistemas Generales Adscritos			40.654	6.854	21.033	UAs
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	0	UAs
	0					
	0					

Programa de Usos y Edificabilidades

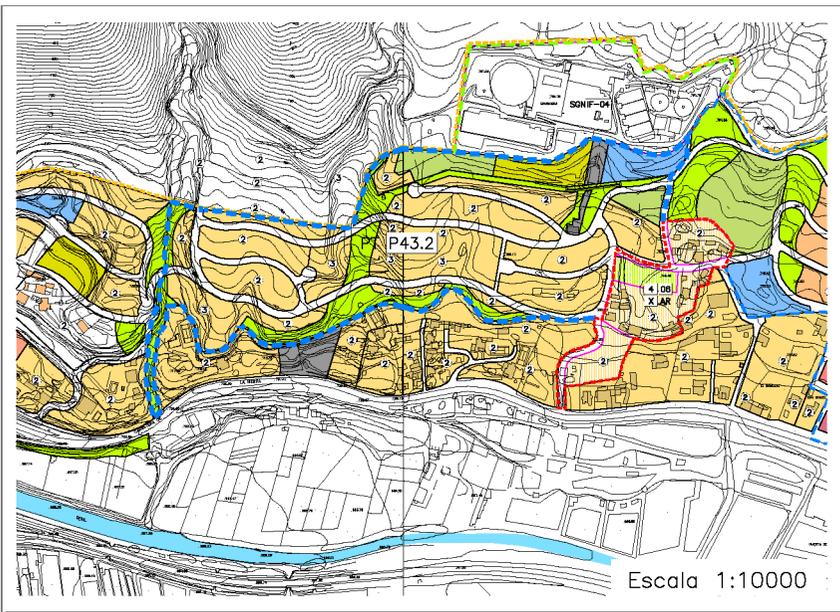
Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Agrupación Bloque Aislados		31.243	1,00	31.243	312
Residen. Unifam. Extensiva		19.166	1,00	19.166	192
Residencial Singular		360	1,00	360	1
Terciario		1.644	1,00	1.644	0
Total Usos Lucrativos		52.413		52.413	505
S.G. Interior		0			
			Aprovechamiento Real	52.413	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	68.541	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	-16.128	UAs (4)

Observaciones

Los usos pormenorizados y edificabilidades corresponden a los dispuestos por el Plan Parcial. El número de viviendas es deducido y los aprovechamientos municipales materializables se destinan a VPO (estimándose unas 108 viviendas).
El uso pormenorizado terciario supone una reserva de dotación de 2055 m². Las reservas de dotaciones de espacios libres, docentes, deportivo y social, corresponden a las dispuestas por el Plan Parcial.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	26.701	Docente	10.960
Deportivo	5.699	Social	3.425
Total	46.785		



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	en Transición	Documento	Estado Tramitación	
Sist.Actuac:	Planeamiento	Plan Parcial	A.Definitiva	24/09/99
	Gestión:	Compensación	A modificar	
	Urbanización:	Proy. Urbanización		

El ámbito se ha modificado en virtud de la resolución de la Consejería de O.P. y Transportes de la Junta de Andalucía de 9 de Febrero de 2001. Se modificarán, en consecuencia, el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación.

Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art.5.3.2 de las Normas Urbanísticas.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión
Total :	2.081.708
De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.	

						PT-43.2
Distrito	Genil	Uso Global	Res. Unifam.	Cuatrenio	en Transición	Aprov.Tipo: 0,553
Hoja Nº	32-33	Edif.Total Lucrativo	0,328			AR: SUT-43.2

Condiciones Particulares

Se incluyen los datos correspondientes a la Unidad de ejecución A del Plan Parcial. La Unidad B queda derogada por este plan General.
El aprovechamiento no materializable en el Ámbito (4) corresponde al 10% de cesión y excesos de aprovechamiento municipales.
Edificabilidad total máxima según PGOU85: 0,60.

Objetivos

Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85, para crecimiento residencial en la zona este.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	ASA	Cesión	Excesos	
Ámbito del Sector	122.456	(1) 67.719	0,3280	0,0553	0,1697	
Sistemas Generales Adscritos			40.165	6.771	20.781	UAs
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	0	UAs
	0					
	0					

Programade Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Unifamiliar con patio		29.533	1,00	29.533	295
Unif. patio/Comercial		10.631	1,00	10.631	106
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
Total Usos Lucrativos		40.164		40.164	402
S.G. Interior		0			
				Aprovechamiento Real	40.164 UAs (3)
				Aprovechamiento Derecho	67.719 UAs (1+2)
				Exceso de Aprovechamiento	-27.555 UAs (4)

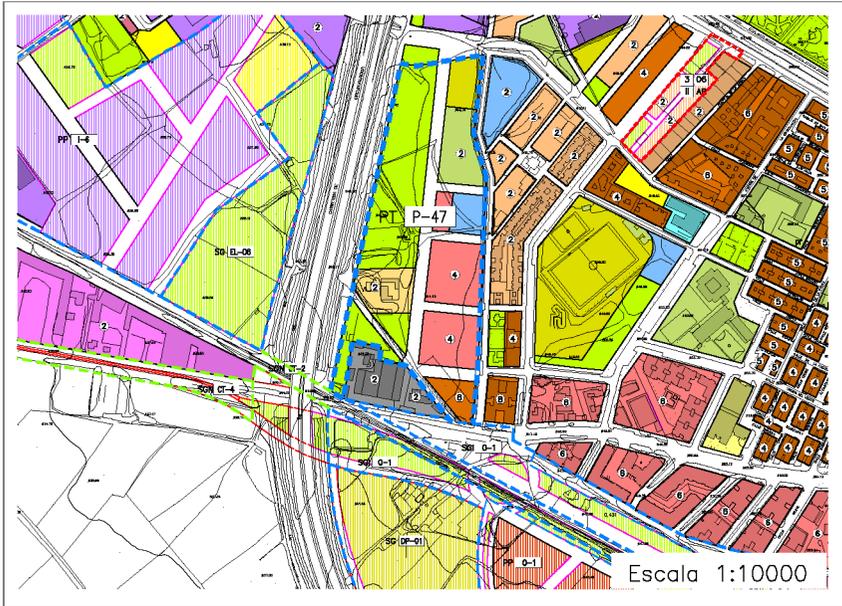
Observaciones

El Programa de usos pormenorizados corresponde al dispuesto por el Plan Parcial aprobado definitivamente.
El uso pormenorizado UP/C incluye la reserva de dotación de 1.455 m2 de suelo terciario. Las reservas de dotaciones de espacios libres, docentes, deportivo y social, corresponden a las dispuestas por el Plan Parcial.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libri	22.765	Docente	6.800
Deportivo	4.299	Social	3.981
Total	37.845		

Distrito	Chana	Uso Global	D.Ord.Libre	Cuatrenio	En transición	Aprov.Tipo:	0,5
Hoja Nº	14	Edif.Total Lucrativo	0,500			AR:	SUT-47



Condiciones Particulares	Objetivos
Edificabilidad total máxima según PGOU 85 0,60	Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85, para crecimiento residencial en la zona Este.

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	ASA	Cesión	Excesos	
Ámbito del Sector	66.073	(1) 33.036	0,3210 21.209	0,0500 3.303	0,1290 8.521	UAs
Sistemas Generales Adscritos		(2) 0	0	0		UAs
Total S.G.Adsc.	0					
	0					
	0					

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	En transición	Documento	Estado Tramitación	
Sist.Actuac:	Cooperac Planeamiento	Plan Parcial	A.Definitiva	25/05/00
	Gestión:	P.Reparcelación	A.Inicial	11/12/00
	Urbanización:	Proyecto de Urbanización		

Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art. 5.3.2 de las Normas Urbanísticas.

Programade Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Manzana cerrada intensiva		8.286	1,00	8.286	83
Bloque abierto		23.156	1,00	23.156	232
Residencial Singular		640	1,00	640	1
Terciario		954	1,00	954	
Total Usos Lucrativos		33.036		33.036	315
S.G. Interior		0			
				Aprovechamiento Real	33.036 UAs (3)
				Aprovechamiento Derecho	33.036 UAs (1+2)
				Exceso de Aprovechamiento	0 UAs (4)

Observaciones

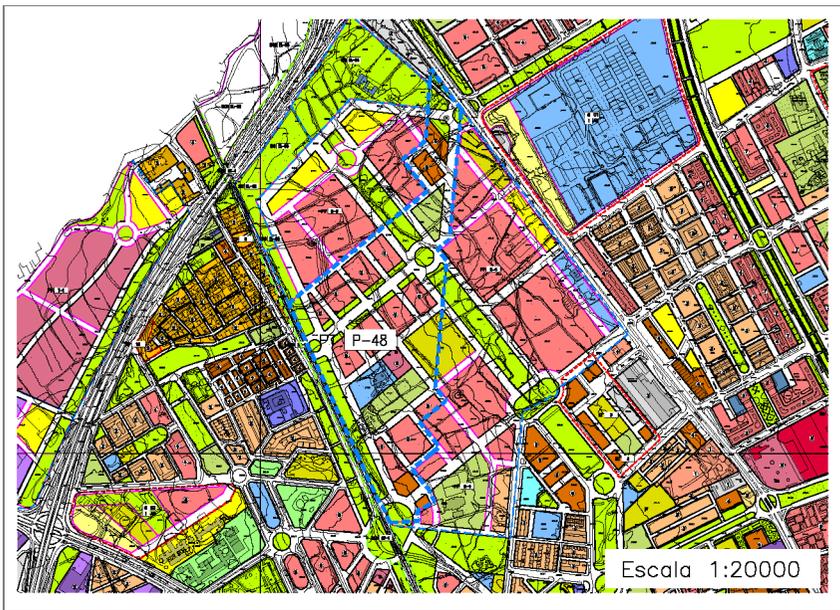
Los usos pormenorizados y edificabilidades corresponden a los dispuestos por el Plan Parcial. El número de viviendas es deducido y los aprovechamientos municipales se destinan a VPO (estimándose unas 118 viviendas). El uso pormenorizado terciario se incluye en el uso de manzana intensiva como reserva. Las reservas de dotaciones de E.libres, docentes, deportivo y social, corresponden a las reservas dispuestas por el P.Parcial. Hay un incremento de cesión de suelo destinado a E.Libre que tiene carácter de Sistema General.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	24.506	Docente	5.100
Deportivo	2.545	Social	2.226
Total	34.377		

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión
Total :	1.454.883
De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.	



Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	En transición	Documento	Estado Tramitación	
Sist.Actuac:	Cooperac	Planeamiento	Plan Parcial	A.Definitiva 25/09/98
		Gestión:	P.Reparcelacin	A.Definitiva 29/01/99
		Urbanización:	P.Urbanización	A.Definitiva 22/03/99

Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art. 5.3.2 de las Normas Urbanísticas.

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión
Total :	5.295.156
De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.	

Extensión Norte PT-48

Distrito	Norte	Uso Global	Res.Plurifam.	Cuatrenio	En transición	Aprov.Tipo:	0,5003
Hoja Nº	8-15	Edif.Total Lucrativo	0,000	AR:		SUT-48	

Condiciones Particulares

Edificabilidad total máxima según PGOU 85 0,60

Objetivos

Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85, para crecimiento residencial en la zona norte.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	ASA	Cesión	Excesos	
Ámbito del Sector	238.503	(1) 119.323	0,3210 76.559	0,0500 11.932	0,1293 30.832	UAs
Sistemas Generales Adscritos		(2) 0	0	0		UAs
Total S.G.Adsc.	0					
	0					
	0					

Programade Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Manzana Cerrada Intensiva		36.522	1,00	36.522	365
Agrupación Bloques Aislados		82.801	1,00	82.801	828
		0	0,00	0	0
		0	0,00	0	0
Total Usos Lucrativos		119.323		119.323	1.193
S.G. Interior					
			Aprovechamiento Real	119.323	UAs (3)
			Aprovechamiento Derecho	119.323	UAs (1+2)
			Exceso de Aprovechamiento	0	UAs (4)

Observaciones

Los usos pormenorizados y edificabilidades corresponden a los dispuestos por el P.Parcial. El número de viviendas es deducido y los aprovechamientos municipales se destinan a VPO (estimándose unas 428 viviendas). El P.Parcial incluye una reserva de dotación comercial de 3,579 m² de suelo que no tiene carácter lucrativo. Las reservas de dotaciones de espacios libres, docentes, deportivo y social, corresponden a las dispuestas por el P.Parcial.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	42.955	Docente	19.551
Deportivo	9.545	Social	8.399
Total	80.450		

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrenio	En transición	Aprov.Tipo:	0,378
Hoja Nº	6	Edif.Total Lucrativo	0,627			AR:	SUT-CC



Condiciones Particulares
Mediante un Plan Parcial y Especial, se ordena la totalidad del Ámbito con determinaciones para el suelo urbanizable y suelo urbano.

Objetivos
Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85 y de suelos urbanos no consolidados, para crecimiento industrial en la zona oeste.

Condiciones Urbanísticas

	Sup. Neta (m²)	Apr.Derecho	ASA	Cesión	Excesos
Ámbito del Sector	326.869	(1) 123.557	0,0000	0,0000	0,0000
Sistemas Generales Adscritos					
Total S.G.Adsc.	0	(2) 0	0	0	0

UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrenio	En transición	Documento	Estado Tramitación	
Sist.Actuac:	Compensa	Planeamiento	Plan Parcial	A.Definitiva 27/10/00
	Gestión:		P.Compensación	A. Inicial 19/03/01
	Urbanización:		P. Urbanización	

Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art. 5.3.2 de las Normas Urbanísticas.

Programa de Usos y Edificabilidades

Usos	%s/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
A.Industrial Manzana(S.Urba)		93.323	0,70	65.326	0
A.Industrial Manzana(S.Urba)		67.870	0,60	40.722	0
Equip.Docente Lucrativo		43.773	0,40	17.509	0
		0	0,00	0	0
Total Usos Lucrativos		204.966		123.557	0
S.G. Interior					
0					
				Aprovechamiento Real	123.557 UAs (3)
				Aprovechamiento Derecho	123.557 UAs (1+2)
				Exceso de Aprovechamiento	0 UAs (4)

Estudio Económico.

Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión
Total :	4.868.198
De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.	

Observaciones

El programa de usos pormenorizados corresponde al dispuesto por el P.Parcial y Especial. El equipamiento lucrativo consolidado no participa en la gestión del Ámbito, disponiéndose el resto de los terrenos en dos unidades de ejecución para el desarrollo del sector. Las reservas de dotaciones de espacios libres, deportivo, social y comercial, corresponden a las reservas dispuestas por el P.Parcial y Especial.

Reservas de Dotaciones en m² de suelo

Esp.Libre	39.704	Docente	0
Deportivo	8.450	Social	8.454
Total	56.608		

ÁREAS DE RESERVA DE TERRENOS

El Plan clasifica dos tipos de Suelo urbanizable, uno de ellos es el no programado, constituido por los terrenos reservados para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. El destino de dichos terrenos será el de construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

El Plan General divide este suelo en Áreas de Reserva, grafiadas en planos, y con las características de desarrollo que se establecen en las Fichas de Planeamiento que son:

ART-1	Beiro
ART-2	Transportes y Feria
ART-3	Bobadilla
ART-4	Sur
ART-5	Fargue I

FICHAS DE PLANEAMIENTO

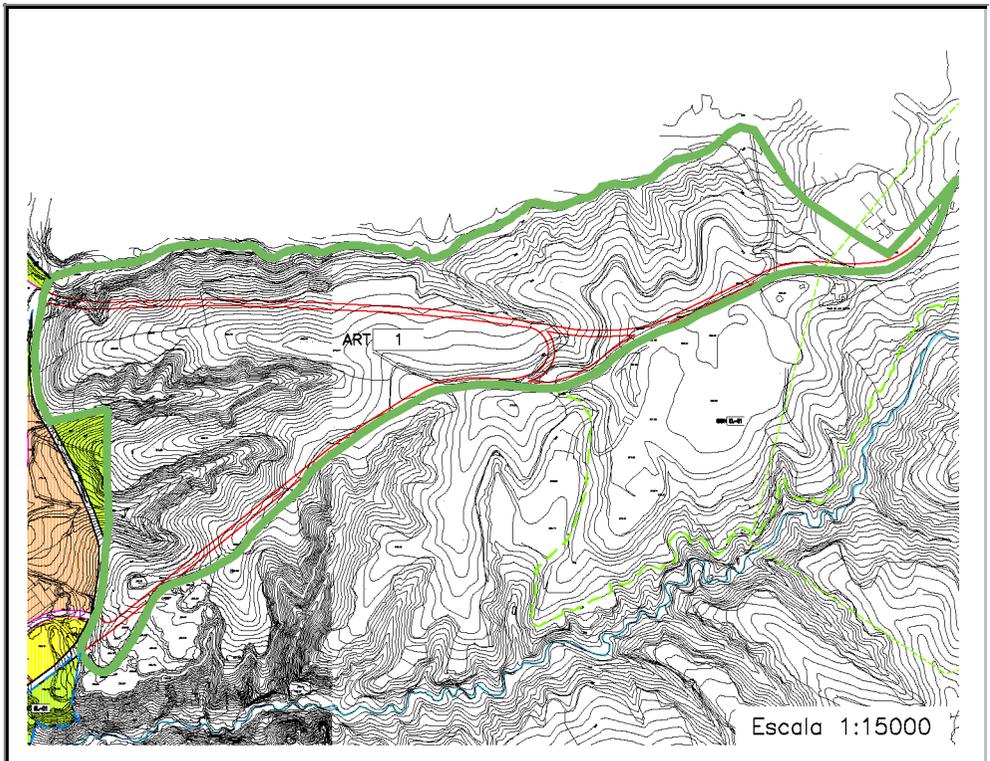
Las Fichas de Planeamientos de las Areas de Reserva de Terrenos, se presentan de forma individualizada y contienen los siguientes datos y determinaciones:

- Datos generales y de identificación de las Areas de Reserva, con el código de referencia y denominación, uso global, fijación de su intensidad señalando su edificabilidad, que se establece como máxima por consideraciones de imagen urbana y capacidad estimada de viviendas en su caso.

Lo anteriormente expresado no supone establecer condiciones de desarrollo ni asignación de aprovechamientos.

- Se aporta documentación gráfica de la delimitación del Area de Reserva de Terrenos.

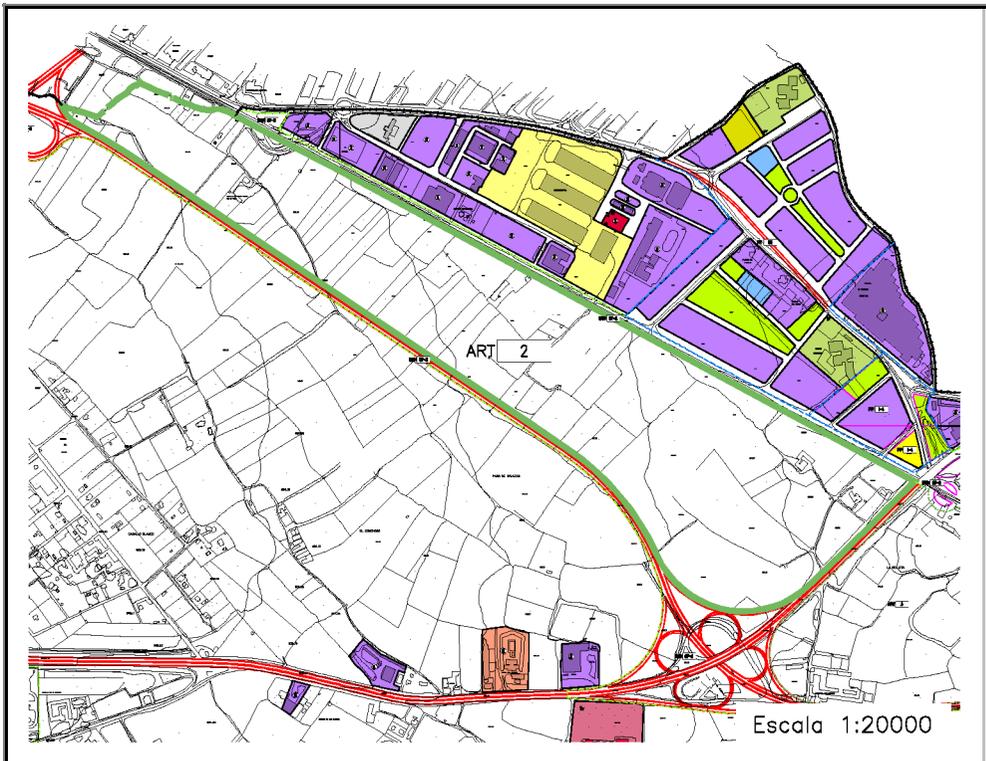
- Determinación de los objetivos básicos previstos y observaciones.



Objetivos
 Área de Reserva de Terrenos para destino de viviendas de promoción y/o protección pública y dotaciones de interés público y social asociadas al Parque Rural del Beiro.

Observaciones:
 La localización de los suelos residenciales se proyectarán a continuación de los desarrollos de vivienda del borde este, ubicándose los espacios dotacionales próximos al Parque Rural del Beiro.

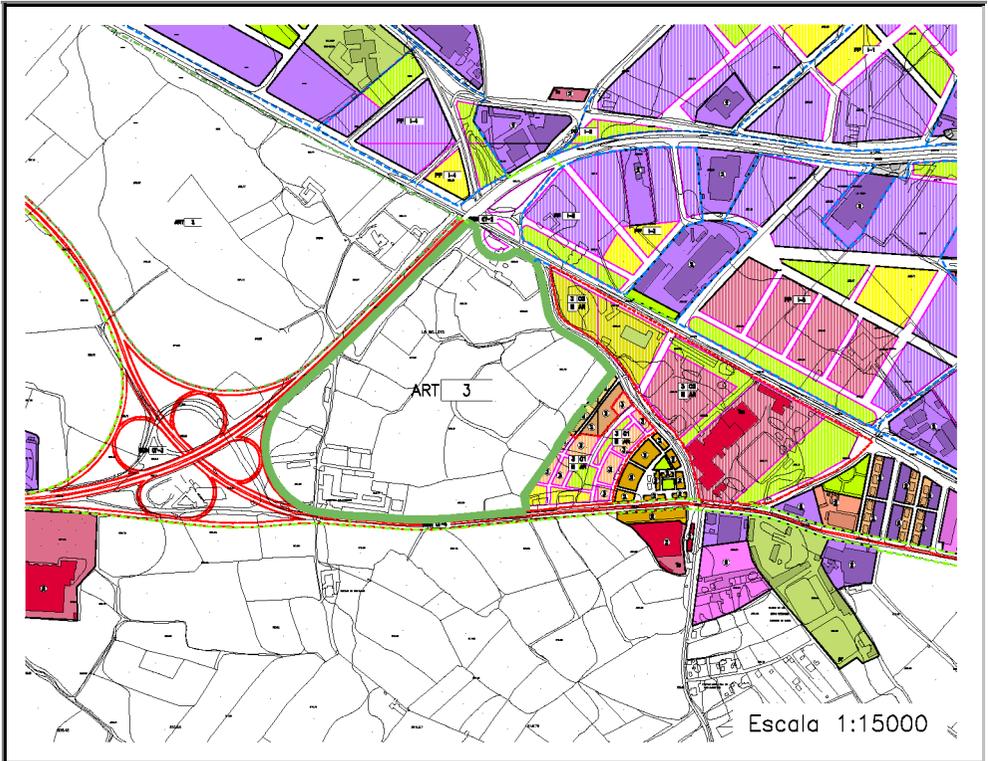
Destino:	Dotacional y VPP
Superficie:	630.553
Edificabilidad:	0,30
Capacidad Estimada:	946 Vdas.



Objetivos
 Área de Reserva de Terrenos destinada al Centro Intermodal de Mercancías (Infraestructuras y comunicaciones de la Aglomeración Urbana de Granada). En su ámbito se ubicarán las distintas instalaciones propias de su uso y las del nuevo Ferial, dentro de las previsiones de Espacios

Observaciones:
 Se excluye expresamente cualquier desarrollo residencial. Los instrumentos urbanísticos que desarrollen esta Área deben, de acuerdo al POTAug, definir la extensión del Centro de Transportes y la compatibilidad del uso de Ferial.

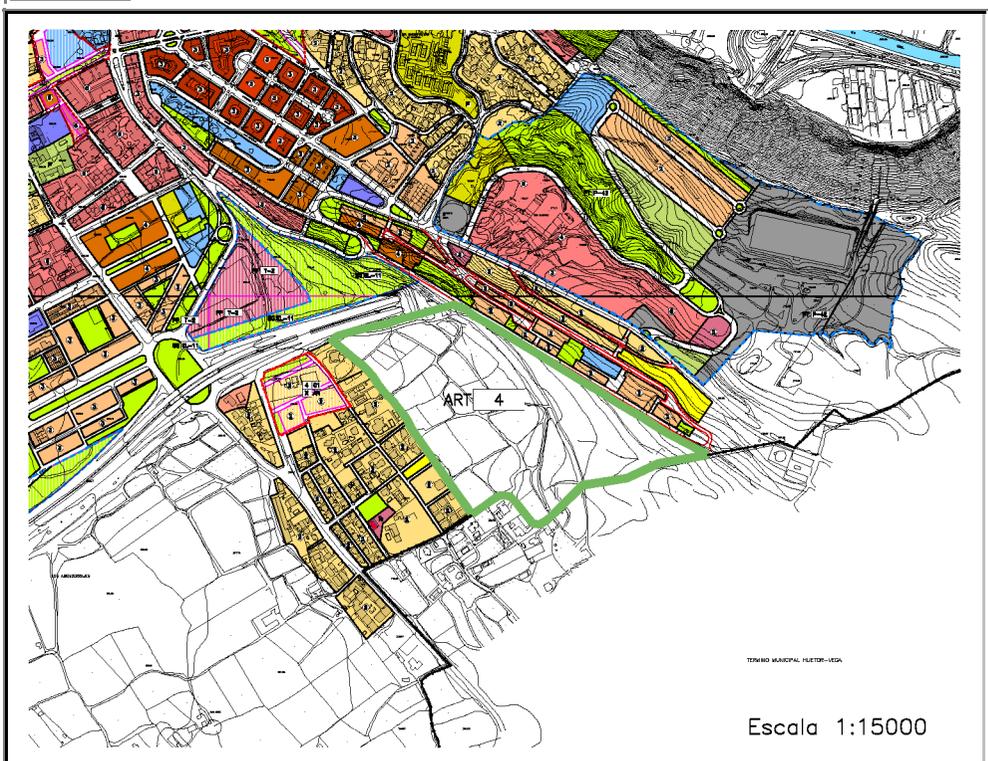
Destino:	Dotacional
Superficie:	783.842
Edificabilidad:	0,30
Capacidad Estimada:	0 Vdas.



Objetivos
 Área de Reserva de Terrenos para dotaciones de interés público y social.

Observaciones:
 Se contemplarán dotaciones de interés público y equipamientos de interés supramunicipal.

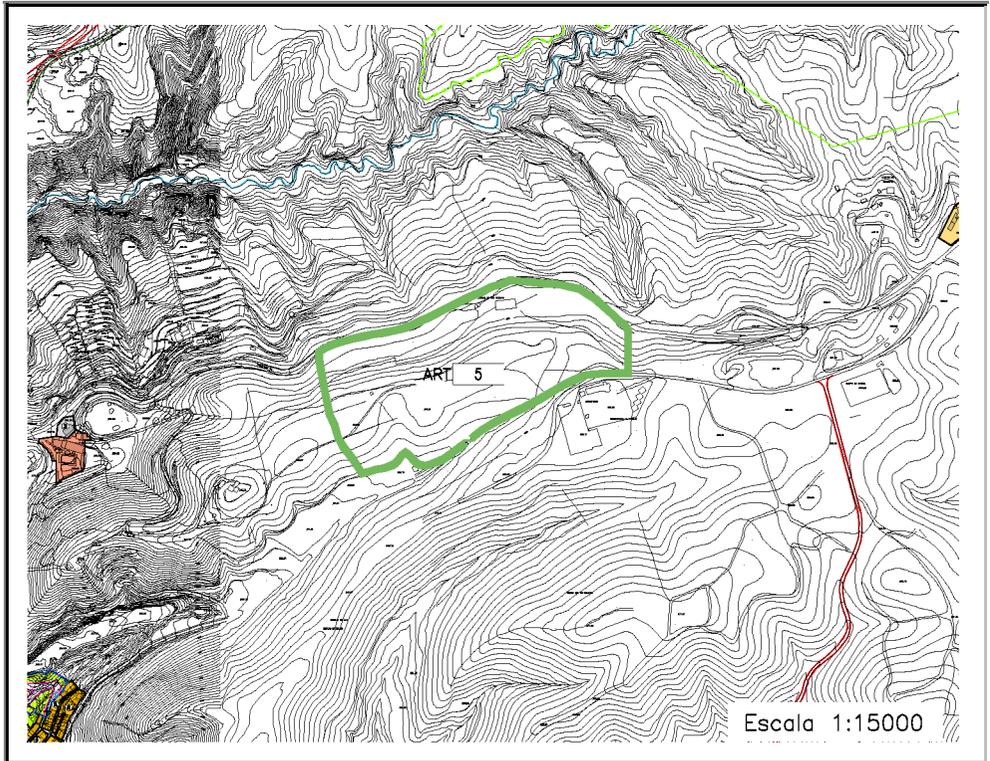
Destino:	Dotacional
Superficie:	245.964
Edificabilidad:	0,40
Capacidad Estimada:	0 Vdas.



Objetivos
 Área de Reserva de Terrenos para destino de viviendas de promoción y/o protección pública y dotaciones de interés público y equipamientos de interés supramunicipal.

Observaciones:

Destino:	Dotacional y VPP
Superficie:	148.269
Edificabilidad:	0,40
Capacidad Estimada:	371 Vdas.



Objetivos

Área de Reserva de Terrenos para destino de uso dotacional para la construcción del futuro Cementerio de Granada.

Observaciones:

Destino:

Superficie:

Edificabilidad:

Capacidad Estimada: Vdas.

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.	5
CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	7

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	11
CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DEL PLAN.	13

TÍTULO TERCERO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	15
<i>Sección 1ª. Definiciones, condiciones de desarrollo y categorías en Suelo no urbanizable.</i>	17
<i>Sección 2ª. Disposiciones comunes a todas las Categorías y Subcategorías de Suelo no urbanizable.</i>	17
CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.	18
CAPÍTULO TERCERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS.	21
<i>Sección 1ª. Definición y clases de usos.</i>	22
<i>Sección 2ª. Definición de los usos del Suelo.</i>	23
<i>Sección 3ª. Usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos usos del Suelo.</i>	24
CAPÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.	25
CAPÍTULO QUINTO. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	29
ANEXO. INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS	31

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.	33
CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.	35
CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.	35
CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.	38

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.	41
CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.	43

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.	45
--	----

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.	47
<i>Sección 1ª. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del Suelo. Condiciones de cambio de los usos del Suelo.</i>	49
<i>Sección 2ª. Uso del Suelo residencial.</i>	51
<i>Sección 3ª. Uso del Suelo industrial.</i>	52
<i>Sección 4ª. Uso del Suelo terciario.</i>	52
<i>Sección 5ª. Uso del Suelo institucional.</i>	53
<i>Sección 6ª. Uso del Suelo de equipamiento comunitario.</i>	53
<i>Sección 7ª. Uso del Suelo de espacios libres.</i>	54
<i>Sección 8ª. Uso del Suelo de transportes e infraestructuras básica.</i>	55
CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.	56
<i>Sección 1ª. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación.</i>	56
<i>Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación.</i>	57
<i>Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.</i>	61
<i>Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.</i>	64
<i>Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.</i>	68
<i>Sección 6ª. Usos de equipamiento comunitario de la edificación.</i>	69
<i>Sección 7ª. Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.</i>	70

TÍTULO SEPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	71
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.	73
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	74
<i>Sección 1ª. Definición y aplicaciones.</i>	75
<i>Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.</i>	75
<i>Sección 3ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.</i>	76
<i>Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.</i>	76
<i>Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.</i>	77
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.	80

<i>Sección 1ª. Condiciones de calidad en los edificios.</i>	80	TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	113
<i>Sección 2ª. Condiciones de salubridad en los edificios.</i>	80	CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	115
<i>Sección 3ª. Condiciones de seguridad en los edificios.</i>	81	CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	116
CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.	81	CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTION.	117
CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.	83	CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.	120
CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.	84	CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.	121
CAPÍTULO OCTAVO. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. CALIFICACIONES: DISPOSICIONES PRELIMINARES.	87	TÍTULO NOVENO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO	123
CAPÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANAS CERRADAS.	88	CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.	125
CAPÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.	90	CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE.	126
CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.	93	CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.	126
CAPÍTULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANAS CERRADAS.	95	CAPÍTULO CUARTO. EXPROPIACIÓN Y VENTA FORZOSA.	127
CAPÍTULO DECIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.	98	CAPÍTULO QUINTO. REGISTROS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO.	128
CAPÍTULO DECIMOCUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.	101	TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA	129
CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.	103	CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS.	131
CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.	104	<i>Sección 1ª. Actividades sujetas. Clases de Licencias.</i>	131
CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.	105	<i>Sección 2ª. Licencia de Parcelación.</i>	131
CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCARIO.	107	<i>Sección 3ª. Licencia de Obras.</i>	132
CAPÍTULO DECIMONOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.	109	<i>Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.</i>	134
CAPÍTULO VIGÉSIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.	110	<i>Sección 5ª. Licencia de Actividades e Instalaciones.</i>	135
CAPÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.	111	<i>Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.</i>	136
		CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.	136
		<i>Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.</i>	136
		<i>Sección 2ª. Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.</i>	137
		<i>Sección 3ª. Declaración de Ruina.</i>	138
		<i>Sección 4ª. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.</i>	138
		CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.	138
		TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN	139
		CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.	141
		CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.	141
		<i>Sección 1ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.</i>	141

<i>Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención.</i>	143
<i>Sección 3ª. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.</i>	147
CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	149
<i>Sección 1ª. Disposiciones generales.</i>	149
<i>Sección 2ª. Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.</i>	150
<i>Sección 3ª. Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica.</i>	152
<i>Sección 4ª. Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.</i>	156
<i>Sección 5ª. Normas de Procedimiento.</i>	156
<i>Sección 6ª. Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Emográfico.</i>	158
CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.	158
CAPÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR.	160
CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.	161
ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	165
CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES.	167
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARALAREDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	168
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIES Y AEREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.	170
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.	175
ANEXO II. OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN	185
ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN	189
ANEXO IV. MEDIDAS AMBIENTALES	193
DISPOSICIONES: DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS	197

ÍNDICE. APÉNDICE. FICHAS DE PLANEAMIENTO

INTRODUCCIÓN	203
SUELO NO URBANIZABLE	204
ARR-01. Cerro de San Miguel.	205
ARR-02. Cauce del Genil.	205
ARR-03. Entorno del Beiro.	206
PE-01. Camino de Beas.	207
PE-02. Entorno del Darro.	207
PE-03. Camino del Cañaveral.	208
PE-04. Canto Grande.	208
SUELO URBANO	209
ÁREADE REPARTO I - NORTE.	215
7.07. Antiguo Parque Norte de Bomberos.	216
8.01. Ferial.	217
8.02. Madraza.	218
8.03. Terrenos Diputación.	219
ÁREADE REPARTO II - CHANA.	220
3.03. Acacias.	221
3.04. Cruce Ferrocarril.	222
3.05. Trucha.	223
3.06. Lugomer.	224
ÁREADE REPARTO III - BOBADILLA.	225
3.01. Casa del Tabaco.	226
3.02. Azucarera.	227
ÁREADE REPARTO IV- DEFENSA.	228
7.01. Parque de Automovilismo.	229
7.02. Cuartel de Los Mondragones.	230
7.04. Cuartel de Artillería.	231
7.05. Eras de Cristo.	232
ÁREADE REPARTO V - RENFE.	233
7.08. Estación de Andaluces.	234
7.09. Talleres RENFE.	235

ÁREADE REPARTO VI - BEIRO-RONDA.	236	PP-I3. Carretera de Córdoba.	275
2.03. Callejón de Lebrija.	237	PP-I4. Carretera de Córdoba II.	276
3.07. Villa Pineda.	238	PP-I5. Fatinafar I.	277
6.01. Neptuno.	239	PP-I6. Fatinafar II.	278
6.02. Jardines López Font.	240	PP-I7. Paraíso Industrial.	279
6.03. Hierros Serrano.	241	PP-N3. Borde Norte.	280
6.04. Alsina.	242	PP-N4. Extensión Norte.	281
6.05. Gasolinera Recogidas.	243	PP-O1. Ferrocarril Oeste I.	282
7.03. C/ San Jerónimo, Barriada San Francisco.	244	PP-O2. Ferrocarril Oeste II.	283
7.06. Antiguo Estadio Los Cármes.	245	PP-O3. Ferrocarril Chana.	284
7.10. Nuevo Puente Camino de Ronda.	246	PP-O4. Extensión Oeste.	285
ÁREADE REPARTO VII - GENIL.	247	PP-S1. Carretera de Armilla.	286
4.04. Cuartel de Las Palmas.	248	PP-S2. Campus de la Salud.	287
4.05. Estación Tranvías (Km 0)	249	PP-T1. Cerrillo Maracena.	288
ÁREADE REPARTO VIII - FARGUE.	250	PP-T2. Ronda Sur.	289
2.01. Fargue Ermita.	251	ÁREADE REPARTO SEGUNDO CUATRIENIO.	290
2.02. Fargue Norte.	252	PP-E1. Haza Grande.	291
ÁREADE REPARTO IX - SUR.	253	PP-E3. Fargue.	292
4.02. Puente Genil.	254	PP-II. Villavicencio I.	293
4.03. Circunvalación.	255	PP-I2. Villavicencio II.	294
4.07. Lancha del Genil.	256	PP-N1. Cartuja Norte.	295
5.01. Bodegas.	257	PP-N2. San Jerónimo.	296
5.02. Escuela de Hostelería.	258	SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN.	297
5.03. Hípica.	259	PT-42. Continuación del Serrallo.	298
5.04. Asturias.	260	PT-43.1. Carretera de la Sierra I.	299
5.05. Alianza.	261	PT-43.2. Carretera de la Sierra II.	300
ÁREADE REPARTO X - CARRETERADE LASIERRA.	262	PT-47. Extensión Carretera de Málaga.	301
4.01. Cortijo Argaz.	263	PT-48. Extensión Norte.	302
4.06. Carretera de la Sierra.	264	PT-CC. Cortijo del Conde.	303
ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS ÁREAS DE REFORMA POR DISTritos.	265	ÁREAS DE RESERVA DE TERRENOS.	304
SUELO URBANIZABLE	269	ART-1 / ART-2.	305
ÁREADE REPARTO PRIMER CUATRIENIO	271	ART-3 / ART-4.	306
PP-E2. La Azulejera.	274	ART-5.	307

© *Edita*: AYUNTAMIENTO DE GRANADA, Delegación de Planificación Urbanística y Obras Municipales.

Colaboran: JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES y UNIÓN EUROPEA.
A través de programas propios y Fondos Europeos. Acción Piloto. Artículo 10 FEDER.

Coordinación de la edición: Emilia García Martínez, Ricardo Hernández Soriano y Ricardo Bajo Molina.

Diseño: Valentín Albardíaz.

ISBN: 84-87713-30-0

Depósito Legal: GR-

Realización: Rafa Cantal y Mari Paz Sánchez.



*Estas Normas Urbanísticas del Documento
del Plan General de Ordenación Urbana de Granada,*
aprobado definitivamente mediante Resolución de la
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía,
de 9 de febrero de 2001(BOJA nº 27 de 6 de marzo de 2001),
se terminó de imprimir en Granada
el día 12 de julio de 2001.