

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno
18 DIC. 1992
EL SEÑOR ALCAIDE

M. Suarez

Proyecto: **PLAN PARCIAL DE ORDENACION
"CRUZ DE LAGOS"**

Arquitecto: **JOSE MIGUEL CASTILLO MARTINEZ**

Promotor: **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Situacion: **SECTORES P-8 Y P-9 DEL P.G.O.U.**

FEB. 92



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
"CRUZ DE LAGOS"
(SECTORES P-8 Y P-9)

U. Suárez

SUMARIO

I.- MEMORIA

1.- GENERALIDADES

1.1.- INTRODUCCION

1.2.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

2.- INFORMACION

2.1.- SITUACION

2.2.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL

2.3.- CARACTERISTICAS FISICAS Y MORFOLOGICAS

2.3.1.- GEOLOGICAS

2.3.2.- TOPOGRAFICAS

2.4.- USOS Y EDIFICACIONES ACTUALES

2.5.- COMUNICACIONES

2.6.- INFRAESTRUCTURAS

2.6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

2.6.2.- ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONIA

2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.8.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

2.9.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

4.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS

5.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

5.1.- DELIMITACION

5.2.- ESPACIOS LIBRES

5.3.- EDIFICACIONES: PRIVADAS Y DE EQUIPAMIENTO

5.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 13 DE LA LEY DEL SUELO Y ARTS. 43 AL 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

6.- ANEXOS

6.1.- PROGRAMAS DE USOS Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992 Granada,

6.2.- RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

6.3.- CUADRO DE USOS GENERICOS CON LAS SUPERFICIES ASIGNADAS POR EL PLAN PARCIAL

6.4.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS CON ASIGNACION DE SUPERFICIES

CI. ORDENANZAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.1.- AMBITO DE APLICACION

1.2.- VIGENCIA

1.3.- CRITERIOS DE INTERPRETACION

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- REFERENCIA A LAS CALIFICACIONES GLOBALES

2.2.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

2.3.- DETERMINACIONES DETALLADAS

2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE

2.5.- PARCELACIONES

2.6.- PROYECTOS DE URBANIZACION

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LA OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

3.2.- CONDICIONES COMUNES

3.3.- NORMAS PARTICULARES

- 3.3.1.- ORDENACIONES DE CARACTER DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 3.3.2.- ORDENACIONES DE CARATER RESIDENCIAL
- 3.3.3.- ORDENACIONES DE CARACTER TERCIARIO
- 3.3.4.- ORDENACIONES DE CARACTER INDUSRIAL
- 3.3.5.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
- 3.3.6.- ESPACIOS LIBRES

III.- PLAN DE ETAPAS

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- SISTEMAS DE GESTION
- 3.- ORDEN Y PLAZOS DE EJECUCION

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1.- ESTUDIO ECONOMICO
 - 1.1.- PRESUPUESTOS
- 2.- ESTUDIO FINANCIERO
 - 2.1.- OBLIGACIONES FINANCIERAS
 - 2.2.- VIABILIDAD ECONOMICA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 IIII 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL

M. Suárez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL

M. Suárez

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

Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL



PD.
U. Suárez

I MEMORIA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

Granada, '18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL



PD.
U. Suárez

1.- GENERALIDADES.

1.1.- INTRODUCCION

Tras la redacción y aprobación del Avance del Plan Parcial "Cruz de Lagos" por parte de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras Públicas, en su sesión de 19 de Nov. de 1.990 y teniendo en cuenta los acuerdos tomados en dicha sesión, se redacta el presente documento que constituye el Plan Parcial "Cruz de Lagos" cuyo ámbito contiene a los Sectores P-8 y P-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

El objeto del presente documento, que afecta a un suelo clasificado como Urbanizable Programado, es desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada del ámbito territorial que le corresponde, con las determinaciones que siguen:

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.

d) Emplazamiento reservado para templos, centros asistenciales y sanitarios, además de los servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red de comunicación propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria. Previsión de aparcamientos.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica telefonía y de aquellos otros servicios que, en su caso prevea el plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de las de edificación.

Asimismo y siguiendo lo establecido por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos que la desarrollan y las normas del Plan General, se planteará la estrategia de gestión que ha de permitir el desarrollo del presente Plan Parcial.

1.2.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

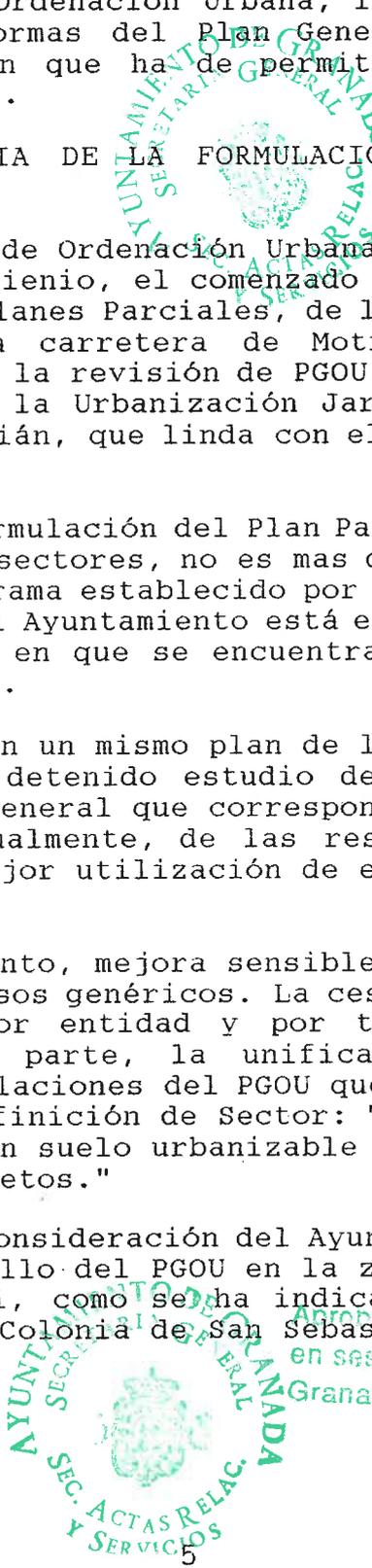
El Plan General de Ordenación Urbana de Granada, programa para el segundo cuatrienio, el comenzado en Enero de 1.989, el desarrollo mediante Planes Parciales, de los Sectores P-8 y P-9 ubicados junto a la carretera de Motril (reordenación de sectores efectuada en la revisión de PGOU), en su lado Noroeste y comprendidos entre la Urbanización Jardín de la Reina y la Colonia de San Sebastián, que linda con el término municipal de Armilla.

Por tanto, la formulación del Plan Parcial "Cruz de Lagos", que contiene a ambos sectores, no es mas que la consecuencia de la ejecución del programa establecido por el PGOU de Granada. El momento elegido por el Ayuntamiento está en función del avanzado estado de desarrollo en que se encuentran los ámbitos de los sectores circundantes.

La unificación en un mismo plan de los sectores mencionados, es debido a un detenido estudio de los ámbitos, de las reservas de sistema general que correspondían a ambos sectores considerados individualmente, de las reservas y cesiones del sistema local y la mejor utilización de estas últimas consideradas unitariamente.

El estudio conjunto, mejora sensiblemente la ordenación y distribución de los usos genéricos. La cesiones de equipamiento cuentan con una mayor entidad y por tanto con un uso mas ambicioso. por otra parte, la unificación de sectores no contradice las estipulaciones del PGOU que textualmente dice en el párrafo 9 de la definición de Sector: "9. Los Planes Parciales que se redacten en suelo urbanizable deberán incluir uno o varios sectores completos."

Por último, la consideración del Ayuntamiento, de culminar el proceso de desarrollo del PGOU en la zona, ya que el límite del termino municipal, como se ha indicado anteriormente, se encuentra junto a la Colonia de San Sebastián.


 Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL
 U. Sualde


 Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL
 89
 U. Sualde

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 18 DIC. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.
M. Suárez

2.- INFORMACION.
2.1.- SITUACION.

Se sitúan estos sectores lindando con la carretera de Motril, en su lado Noroeste. Están comprendidos entre la urbanización "Jardín de la Reina" y la "Colonia de San Sebastian".

Por el Norte, limita con una pequeña zona de Industria Singular, situada al margen Sur del río Genil.

El resto del perímetro coincide con el límite del suelo no urbanizable que se extiende hasta el río Genil y la circunvalación.

2.2.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL.

Los terrenos afectados son los correspondientes a los Sectores P-8 y P-9 del PGOU, con los pequeños reajustes necesarios para adaptar el perímetro a los linderos de las fincas que quedarían afectadas en un pequeño porcentaje de su extensión. Esta operación de reajuste está permitida por la Norma 4.2.6 del PGOU que prevé que los planes parciales puedan ajustar los límites del sector siempre que no suponga un incremento superior al 5% de la superficie del mismo. Ello facilitará la gestión urbanística posterior.

La superficie total de los terrenos incluidos es de 231.300 m2., incrementado ya el 5% que permite el PGOU.

La delimitación exacta se grafía en los planos adjuntos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada, _____

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

2.3 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

2.3.1.- GEOLOGICAS.

La zona que nos ocupa presenta una gran uniformidad en cuanto a sus materiales geológicos se refiere, al igual que todo el resto de la vega de Granada en la que están representados los materiales Neógenos y Cuaternarios que rellenan la depresión posttectónica que forma dicha vega.

La proximidad del río Genil, la topografía y la observación de los bordes de la depresión, nos informan con bastante claridad de la naturaleza y origen de los materiales depositados actualmente existentes.

El origen aluvial y su morfología estratificada son sin duda consecuencias de las diferentes etapas de la deposición de los arrastres fluviales producidos por la erosión de la cadena montañosa que forma el borde de dicha depresión.

Por otro lado la vega constituye un acuífero de gran importancia cara a su comportamiento mecánico variable y que aunque los movimientos del suelo por estas causas son escasos, no hay que olvidar que nos encontramos en una de las zonas de mas alto riesgo sísmico de la Península y que los efectos combinados que puedan producir ambas causas hacen obligados los estudios geotécnicos puntuales previos a la edificación en toda esta zona.

La naturaleza aluvial de los depósitos confiere un carácter específico a los suelos junto con la tonalidad rojiza de los epipedones y el material carbonatado hacen que el suelo presente discontinuidades granulométricas muy importantes.

Se catalogan estos suelos como Regosoles Calcáreos evolucionados de los Fluvisoles Calcáreos ligados a los cursos de agua que como decíamos anteriormente son muy importantes en la zona del presente estudio.

Las columnas estratigráficas presentan una serie de horizontes, que desde la superficie revelan la existencia de estratos de diferentes características mecánicas:

-Estrato superficial, con potencias de entre 1 y 3 m. aproximadamente con texturas finas debida a las arcillas y limos, con coloración rojiza y a veces grisácea, con comportamiento mecánico deficiente.

-Un horizonte C de un elevado contenido en elementos carbonatados, formado fundamentalmente por grava de formas redondeadas que evidencian su origen.

-Un tercer horizonte que posee menos elementos gruesos y nuevamente aumenta el contenido en elementos finos.

Por supuesto la capa superficial es un suelo vegetal compuesto de materiales de origen calcáreo, con gran contenido

en materia orgánica, que junto con el aporte de abonos propio de la actividad que en el se realiza son los responsables de la riqueza agrícola de la zona.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 31 JUL 1992

2.3.2.- TOPOGRAFICAS.



Granada, EL SECRETARIO GENERAL

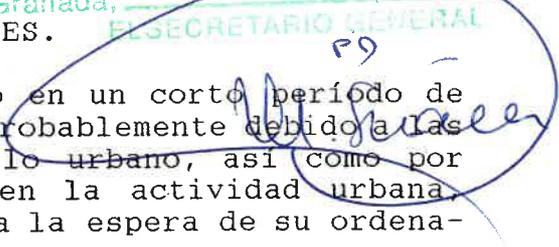
La configuración topográfica de los terrenos comprendidos en el interior de la delimitación del presente Plan Parcial, es la común de la zona de la vega que limita con la parte oeste de la ciudad, o sea sensiblemente horizontal, con suaves pendientes; concretamente en la superficie que nos ocupa, presenta una diferencia máxima de cotas de 9 m. Entre los puntos mas alejados en dirección Noreste Suroeste no existe prácticamente diferencia de nivel y las pendientes intermedias que se producen no son considerables. Entre los mas alejados en la dirección Sureste y Noroeste la diferencia de cotas es de 8 m y su pendiente levemente superior al 2%.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 18 DIC 1992

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

2.4.- USOS Y EDIFICACIONES ACTUALES.

La zona que nos ocupa ha sufrido en un corto período de tiempo una transformación importante, probablemente debido a las expectativas de transformación en suelo urbano, así como por haber quedado inmersa prácticamente en la actividad urbana, tomando ese aspecto de tierra sin uso a la espera de su ordenación.



En las zonas mas alejadas de las vías de comunicación, aun se mantiene una cierta actividad agrícola que sí han perdido las zonas anexas a dichas vías, que o bien se encuentran sin uso alguno, o bien se les esta dando un uso industrial mas o menos provisional. Se grafía este estado en el plano de información correspondiente.

En cuanto a las edificaciones existentes, únicamente la edificación ubicada en la parcela del Sector P-9 grafíada con el numero 17, cuenta con un notable interés arquitectónico, que ya el Plan General reconocía al tenerla catalogada en el nivel 3 para edificio singular con un nivel de protección estructural.

El edificio, construido en 1.927, se encuentra en perfecto estado de conservación y uso. El grado de protección, dentro del nivel 3, deberá de ser el 1º, que incluye, además de la edificación, el jardín perimetral.

Presenta una volumetría variada, con cuerpos de una, dos y tres plantas de alzada, un pequeño porche con espléndidas columnas de mármol de Carrara, sin duda reutilizadas de edificaciones anteriores. Cuenta también con un jardín de carácter romántico, con tazas y paseos entre grandes árboles; todo ello exponente de la arquitectura doméstica de la burguesía de principios de siglo.

La edificabilidad consumida por este edificio es de 396 m2.

El resto de las edificaciones existentes en el interior del ámbito, carecen de interés además de encontrarse, en muchos casos en un avanzado estado de deterioro.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez
SECRETARIA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SECRETARIA GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez
SECRETARIA GENERAL



Fotografía del edificio de la parcela numero 17 del Sector P-9

EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL

2.5. COMUNICACIONES.

En el interior del ámbito que comprende el P.P., se encuentra un camino que incluyéndose en la carretera de Motril, prácticamente en el mismo punto del que arrancara la nueva vía que enlaza con la calle Recogidas, atraviesa el resto del sector P-9 y parte del P-8 en dirección Oeste. Este camino se llama de Cruz de Lagos y también Callejón del Moro. El límite entre los dos sectores, en su parte Norte, está recorrido por el callejón de los Nogales, que enlaza con el anterior.

Existen algunos otros tramos de caminos, que conducen desde los anteriores a algunas fincas, pero carecen de entidad.

Todos estos caminos habrán de desaparecer con la nueva ordenación ya que no constituyen una red viaria propiamente dicha.

El acceso actual fundamental a los terrenos afectados por el P.P. lo constituye la carretera de Armilla, no obstante la construcción de la nueva vía de la Red Arterial que atraviesa el Sector P-9 variara muy considerablemente el esquema viario actual mejorando, no solamente el trafico interno de los sectores afectados, sino el de la ciudad en general, que en esta zona cuenta con uno de los puntos de menor fluidez.

2.6.- INFRAESTRUCTURAS.

2.6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

Las únicas infraestructuras existentes en el interior del ámbito y actualmente en uso son el colector ubicado junto a la zona de Espacios Libres del Sector P-9 y consiste en un ovoide de 100 x 150 cm. y una red de acequias que habrá que canalizar y reconducir por la vía pública y de acuerdo con las comunidades de regantes afectadas, al efectuar la urbanización. Dichas acequias se encuentran grafiadas en el plano de información correspondiente.

Puesto al habla con los Servicios Técnicos de la Empresa Municipal de Aguas EMASAGRA, se nos indica cual habrá de ser el punto de acometida, así como de las características de la red de abastecimiento de agua y su posible trazado.

La acometida se encuentra en el extremo Norte junto a la nave que actualmente se encuentra en construcción y que se accederá a través de la conducción que habrá de ejecutarse por la vía de la Red Arterial. Se comunicara en diversos puntos con las conducciones existentes en el acerado derecho de la carretera de Armilla. Las conducciones generales deberán tener un diámetro de 200 mm. y las conducciones mínimas de 150 mm.

Toda la instalación de abastecimiento de agua en el tramo que nos corresponde de la carretera de armilla esta ejecutada, con excepción de los hidrantes de incendio y las bocas de riego, que habrán de incluirse en el proyecto de urbanización del ámbito del P.P.

En cuanto al saneamiento, se nos notifica cual deberá de ser el trazado aproximado y que los puntos de conexión se harán, o bien al emisario de sistema general llamado colector Monachil margen derecha, o bien al colector que discurre junto al rio Genil, mediante los conductos que se proyectarán por la nueva vía de la red arterial. Dadas las características topográficas, sin duda habrá que utilizar ambos puntos de acometida.

2.6.2.- ENERGIA ELECTRICA ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONIA.

La red eléctrica existente y que sirve a las edificaciones actualmente en uso, no es utilizable y deberá proyectarse una nueva red.

La Compañía Suministradora nos indica los puntos de acometida, que habrán de ser los centros de transformación "Cruz de Lagos", el situado junto a la Colonia de San Sebastián, que se alimenta de la línea aérea denominada Destilaciones García Lafuente y la Subestación del Zaidín.

La conducción desde el primero de estos centros, esta ejecutada hasta el límite de los terrenos, incluso el cruce con la carretera. Desde el segundo de ellos, no lo está y habrá de incluirse en el proyecto de urbanización. Para la conexión con la Subestación del Zaidín habrá de realizarse las gestiones y obras necesarias.

También nos informa dicha Compañía del numero y características de los centros de transformación a ejecutar dentro del ámbito del plan parcial, así como de las características de las líneas principales. Toda esta información se encuentra grafiada en los planos correspondientes.

En cuanto al alumbrado publico, consultados los Servicios Técnicos municipales, solo serán necesarios, para todo el ámbito, la colocación de dos centros de control y mando. Las líneas podrán ser telescópicas en los puntos extremos y uniformes las principales.

Al igual que con la red eléctrica existente, ocurre con la de telefonía. Se deberá proyectar una nueva red.

Consultados los Servicios Técnicos de la Telefónica, se nos marca la acometida desde la arqueta 344, que tiene capacidad para ofrecer el servicio correspondiente. También en este caso, la conducción que atraviesa la carretera se encuentra ejecutada por lo que no existe ningún problema para la ejecución de la red. También esta Compañía nos informa de cuales son las características tanto de las conducciones como de las arquetas, así como de un trazado aproximado, que es el que se encuentra grafiado en el plano correspondiente.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
Y SERVICIOS
P9 -
M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

P.O.
M. Suárez

2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En el plano correspondiente se grafian los límites de las distintas fincas, así como sus superficies y propietarios. Esta última información no ha sido posible obtenerla en todos los casos, por carecer de ella la oficina del Centro de Gestión Catastral y cooperación Tributaria, que ha sido la fuente de información para los datos del Sector P-8.

Las superficies de las fincas de este Sector se han obtenido digitalizando el plano facilitado por la oficina anteriormente mencionada. Dicho plano puede haber sufrido algunas deformaciones ya que los medios técnicos de reproducción con que cuenta no son absolutamente fiables.

La información del Sector P-9 se ha obtenido a través de la Caja General de Ahorros de Granada, puesto que la transferencia de propiedad de la mayoría de las fincas se ha efectuado muy recientemente y no era posible que la oficina del Catastro tuviera aun la información de dichas transferencias de propiedad.

Recogemos aquí lo fundamental de esta información:

Sector	Finca	Superficie	Propietario
P8	1	4.778,86	Luján Taboada, Angustias
P8	2	14.674,46	Herederos de Torres Calleja
P8	3	23.551,73	Electrodomésticos Sánchez SA
P8	4	6.476,70	Velázquez Soriano, Victoriano
P8	5	20.777,67	Sin datos
P8	6	4.244,48	García Viedma, ramon y 3hm.
P8	7	3.165,35	Morales Montes, Manuel
P8	8	4.926,86	Morales Montes, Manuel
			Raya Dominguez, Concepción
P8	9	2.819,48	morales montes, manuel
P8	10	3.521,55	Lopez Hierro, Conc. y Dolores
P8	11	2.100,32	García Viedmoa, Ramón y 3 hm.
P8	12	1.576,66	Morales Raya, Roberto
P8	13	840,39	Luján Taboada, Angustias
P8	14	2.049,16	García Alba, Carmen y Matilde
P8	15	6.755,78	Callejón Fernandez, Jose
P8	16	8.183,75	Avilés Seispardo, Juan
P8	17	1.191,53	Muñoz Cstro, Nieves

Superficie de propiedad privada en el Sector P8: 111.634,73 m2

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno de Granada, en sesión de fecha de 18 DICIEMBRE 1992
 EL SECRETARIO GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SEC. AC. Y SERVICIOS
 P.D.
 M. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.
 M. Suarez

Sector	Finca	Superficie	Propietario
P9	1	7.422	Caja General de Ahorros de Gr.
P9	2	16.436	"
P9	3	2.923	"
P9	4	6.068	"
P9	5	14.875	"
P9	6	399	"
P9	7	575	"
P9	8	789	Pedro Fernández
P9	9	2.470	Antonio Fernández
P9	10	833	Caja General de Ahorros de Gr.
P9	11	10.135	"
P9	12	17.594	"
P9	13	2.265	Antonio Rodríguez
P9	14	500	Patronato Juan XXIII
P9	15	1.967	José Antonio Duran
P9	16	22.968	Caja General de Ahorros de Gr.
P9	17	2.644	Francisco López Font

Superficie de propiedad privada en el sector P9: 110.863 m2



TOTAL superficie de propiedad privada: 222.497,73 m2.

2.8.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

La revisión del PGOU aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en Pleno de sesión de 16 de Marzo de 1.990, incluye las fichas en que resume las determinaciones para cada uno de los Sectores.

Una medición exhaustiva de la superficie de los dos sectores que comprende el Plan Parcial, nos da una superficie de 220.296 m2.

Se exponen a continuación fotocopias de dichas fichas:

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suarez



PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR P-8

0.- AREAS QUE LO INTEGRAN VI,21,

CUATRIENIO 2

1.- CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR

ZONA/ SUBZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE SUELO (m ²) "S"	COEFICIENTE INTENSIDAD "I" (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	COEFICIENTE USO "Z"	APROVECHAMIENTO (U.A.)
1	INDUST. (ZONA)	71.912	0,7942	57.114	0,690	39.409
2						
3						
4						
S.G.	E.L.	32.300				
	R.V.					
TOTALES		104.212		57.114		39.409

2.- APROVECHAMIENTO MEDIO = $\frac{\sum Si \times Ii \times Zi}{\sum Si} = \frac{39.409}{104.212} = 0,378$

3.- PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES

USOS GENERICOS	1 INDUSTRIAL (ZONA)		2		3		4		TOTAL	
	%	EDIF.	%	EDIF.	%	EDIF.	%	EDIF.	EDIF.	Nº VIV.
RESID. V.R.L.										
RESID. V.P.O.	15	8.567							8.567	86
INDUSTRIAL	60	34.269							34.269	
TERCIARIO	5	2.856							2.856	
EQUIP. LUCRAT.										
EQUIP. CESION	6,5	3.712							3.712	
OTROS	13,5	7.710							7.710	
TOTAL		57.114							57.114	86

SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES — 10.500

RED VIARIA — 12.850

Aprobado por el Excmo. Ayunmta. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmta. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

89
U. S. S. S. S.

P.D.
U. S. S. S. S.

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE Granada, SECTOR P-9

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.
 U. Gucci

0.- AREAS QUE LO INTEGRAN VI, 8,9 CUATRIENIO 2

1.- CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR

ZONA/ SUBZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE SUELO (m ²)	COEFICIENTE INTENSIDAD "I" (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	COEFICIENTE USO "Z"	APROVECHAMIENTO (U.A.)
1	TERCIARIO (ZONA)	61.700	0,8033	49.566	0,860	42.627
2						
3						
4						
S.G.	E.L.	46.870				
	R.V.	4.200				
TOTALES		112.770				42.627

2.- APROVECHAMIENTO MEDIO = $\frac{\sum Si \times Ji \times Zi}{\sum Si} = \frac{42.627}{112.770} = 0,378$

3.- PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES

USOS GENERICOS	1	2	3	4	TOTAL	
	% EDIF.	% EDIF.	% EDIF.	% EDIF.	EDIF.	Nº VIV.
RESID. V.R.L.						
RESID. V.P.O.	20	9.913			9.913	99
INDUSTRIAL						
TERCIARIO	60	29.740			29.740	
EQUIP. LABORAT.						
EQUIP. CISION	10	4.957			4.957	
OTROS	10	4.956			4.956	
TOTAL		49.566			49.566	99

SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES 6.500
 RED VIARIA 14.500

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.
 U. Gucci

Estas cifras que son aproximadas se ajustan en la Ordenación del Plan Parcial y en cualquier caso se deberá cumplir:

-Las determinaciones del cuadro 7.2 "Programa de Usos e Intensidades en Suelo Urbanizable Programado".

-Las reservas indicadas en el cuadro 7.3 "Reservas de Suelo para Equipamientos y Espacios Libres en Suelo Urbanizable"

-Normativa de compatibilidad de usos.

-Ajuste del aprovechamiento medio de suelo urbanizable. (0,378 U.A.)

Los planos del plan General, denominados "Clasificación y Calificación del suelo" y "Ordenación física" contienen las determinaciones en cuanto a la ordenación física de los sectores afectados por el presente Plan Parcial. Dichos planos se incluyen en la documentación adjunta, como planos de información.

2.9.-CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA.

Dada la información anteriormente expuesta, de obligada referencia según el Art. 58.2.b del Reglamento de Planeamiento para justificar la procedencia de la ordenación formulada en los Planes Parciales, en los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

Características naturales del territorio, como geológicas, topográficas y otras.

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

Indudablemente, el planeamiento superior con sus previsiones y determinaciones completa la información que inicia el proceso de ordenación que contiene el Plan Parcial.

En cuanto a las características naturales del territorio, se nos presentan muy aptas para el proceso de integración del mismo a lo que ya es suelo urbano, no existen impedimentos físicos, sino muy al contrario, se cuenta con un terreno que facilitara el desarrollo urbano según el modelo establecido por el PGOU.

El único uso consolidado, aunque en fase de extinción, en la zona, el agrícola lógicamente tiene que transformarse por la propia naturaleza de la actuación; el resto de los usos existentes, establecidos de facto coinciden en parte con los que prevé el presente planeamiento. Indudablemente entraran en uso aquellas áreas hoy abandonadas.

Como se ha indicado anteriormente, la única edificación que debe ser conservada es la que ocupa la parcela 17 del Sector P9. Su uso actual coincide con el uso previsto en el Plan, por lo que no presenta ningún inconveniente cara a la implantación del mismo, ni resulta contradictorio con sus objetivos.

Al no existir redes urbanas ni otras infraestructuras que pudieran ser objeto de reutilización, el desarrollo previsto por el presente planeamiento, deberá producirse con la creación íntegra de todos los elementos, redes y servicios necesarios para su correcto funcionamiento, completados por los previstos en los sistemas generales.

La estructura de la propiedad del suelo, no se diferencia en nada de cualquier otra área que haya pasado por este proceso de transformación, por lo que no se prevé puedan surgir inconvenientes por este aspecto.

Como conclusión vemos, que el área objeto de la ordenación que plantea este plan no presenta ningún elemento que pudiera hacer pensar en problemas especiales producidos por sus características concretas. Por el contrario, se le reconocen unas condiciones óptimas para su transformación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 18 DIC 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

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

M. Suárez



M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

PD

M. Suarez

EL SECRETARIO GENERAL

M. Suarez

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El modelo que desarrolla el presente Plan es el que con carácter general determina el Plan General de Ordenación para los Sectores referenciados, puesto que marca las características globales de los mismos.

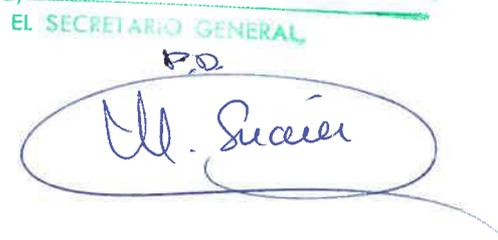
Se trata de una ordenación en la que se consiga, por un lado, la creación de grandes espacios verdes, ya planteados por el propio Plan General, tan necesarios no solo para los sectores afectos, sino para toda la zona Suroeste de la ciudad que presenta una importante carencia de los mismos.

Por otro lado, la situación de estos Sectores, en uno de los accesos mas concurridos a la ciudad, como es el de su unión con la costa, obliga a dignificar al máximo, junto con los otros sectores próximos y en parecidas circunstancias, la imagen primera de una ciudad con grandes valores históricos y artísticos. Para ello, se pretende simultanear los edificios singulares con edificación residencial de baja densidad.

No hay que olvidar tampoco el empeño municipal de crear, con las cesiones que corresponden unos servicios sociales de importancia, para ello se ha potenciado el desarrollo conjunto de los dos Sectores que contiene el presente Plan Parcial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada.



4.-EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS.

Una vez analizada la situación urbanística del territorio afecto al presente planeamiento y durante todo el proceso de redacción del mismo, se han ido analizando y valorando, junto con los técnicos y responsables municipales, las posibles alternativas que planteaba la ordenación de dicho territorio.

La primera de estas alternativas, fue la que supuso la mas drástica decisión, ello fue la valoración de las posibilidades que ofrecía el desarrollo de cada uno de los Sectores por separado o conjuntamente. Se desarrolló a nivel de avance el sector P-9 y paralelamente ambos sectores en conjunto. la valoración en cuanto al cumplimiento de los objetivos fue tan desproporcionada que se abandono la idea del desarrollo por separado, por lo que se presento un avance del Plan conjunto en Noviembre del pasado año.

La decisión que se había tomado, por parte municipal, afectó en gran medida a los espacios libres, mejorándolos notablemente, así como a las superficies de cesión obligatoria que al unificarse presentaban unas posibilidades que de otra manera quedaban absolutamente mermadas.

En el avance aparecían implícitamente, las distintas posibilidades de ubicación de los distintos usos. Posibilidades no muy diferenciadas entre si, ya que el Plan General impone una serie de determinaciones importante debido a la existencia por un lado de los espacios libres de sistema general (tan importantes en el Sector P9) y por otro de la vía de la red arterial junto con la grafiada en el nudo de comunicaciones que existe a la altura del Sector P7, que limitan las posibilidades de modificaciones del diseño. Estas alternativas menores se limitaban a la ubicación de las cesiones de equipamiento y que se resolvió la ubicación que aparece grafiada en esta documentación ya que se suple la inexistencia de equipamiento de la Colonia de San Sebastián.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
SERVICIOS

PG
M. Suárez

EL SECRETARIO GENERAL

PG
M. Suárez

5.-DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Como se ha indicado anteriormente, la solución adoptada es el fruto de una serie de decisiones tomadas sobre las alternativas que se han ido planteando durante todo el proceso de redacción de la documentación presente, con pequeñas modificaciones, necesarias, para el ajuste de todas la determinaciones y el cumplimiento estricto de lo estipulado por el PGOU.

Se exponen a continuación y se justifican los aspectos mas significativos:

5.1.-DELIMITACION.

La Norma 4.2.6 del PGOU, prevé que los Planes Parciales introduzcan los ajustes en sus límites que sean necesarios, siempre que la alteración de la superficie total del sector no sea superior a un 5%.

Puesto que el Plan General lo permite y ello facilita la gestión urbanística posterior, se han reajustado lèvemente los límites de los dos sectores, de forma que se corresponda en lo posible con los límites de las parcelas afectadas.

Dada la naturaleza topográfica del los terrenos, la evacuación de las aguas pluviales y residuales de gran parte del Sector P-8 se deberá hacer hacia el emisario que discurre por el límite del termino municipal, por lo que habrá de ser modificada la delimitación del Plan Parcial para permitir dicha evacuación.

No se afecta con este reajuste a ningún otro sector, puesto que la actuación se efectúa sobre suelo no urbanizable y en cualquier caso es un suelo sobre el que no se prevé ningún tipo de edificación.

5.2.-ESPACIOS LIBRES.

Quedan agrupados todos los espacios libres, de forma que posean una gran entidad, ya que la nucleización de los mismos no tendría demasiado sentido en un área como la actual de baja densidad, con viviendas unifamiliares aisladas que ya poseen sus zonas libres y grandes parcelas de uso terciario con bajo coeficiente de edificabilidad que presumiblemente libere gran parte de su superficie, que aun quedando afecto a la propiedad privada, beneficia la amplitud del espacio publico.

De esta manera se mejora la zona de uso residencial de

EL SECRETARIO GENERAL

mayor densidad a la que se le enfrenta un gran espacio libre, en el que se ubica el área de juegos, así como todas las zonas peatonales y ajardinadas del sistema local.

5.3. EDIFICACIONES: PRIVADAS Y DE EQUIPAMIENTO

El propio PGOU ya señala la ubicación de toda la masa edificatoria bordeando la carretera de Armilla, y ese es, por supuesto el lugar por donde se distribuye. Se comienza con la ubicación del equipamiento docente junto al espacio libre de sistema general, de forma que la poca altura que se le supone a dicho equipamiento junto a que la superficie que se cede es superior a la que correspondería en cumplimiento del cuadro de reservas de suelo, lo que implicara la no ocupación en gran parte de dicha superficie, no supondrá una barrera visual del propio parque.

A continuación se ubica la parcela dedicada a uso terciario y pormenorizado como centro de oficinas singular, que habrá de materializarse como un edificio o conjunto singular al que se le confía gran parte de la impronta de la zona.

A partir de aquí comienza la zona residencial, con viviendas unifamiliares, bien aisladas, bien adosadas las mas próximas a la carretera y vivienda plurifamiliar en manzana cerrada los edificios interiores que se enfrentan con la zona de espacios libres.

En este conjunto se ubica también el equipamiento deportivo, que gracias al desarrollo conjunto de los sectores, contara con una superficie de 5.869 m2 y una edificabilidad superior a los 1.500 m2.

La gran manzana que se sitúa a continuación es la dedicada a uso industrial fundamentalmente. Esta concebida para ubicar en ella naves de porte mediano y las oficinas correspondientes en planta superior, de forma que las edificaciones sean diferentes a las naves industriales netas. En esta manzana se encontrará situada la gasolinera acordada entre el Ayuntamiento y Campsa, ya que el lugar es estratégico y el uso totalmente compatible.

Por último, junto a la Colonia de San Sebastián, se sitúa el equipamiento social, que cuenta con 5.180 m2 de superficie y otros tantos de edificabilidad. Dicho equipamiento queda sin especificar por este Plan, de forma que los responsables municipales puedan decidir lo mas conveniente en el momento indicado. Las dos manzanas restantes tendrán nuevamente un uso residencial, pormenorizado en vivienda colectiva en manzana cerrada, con densidad media.

Las reservas de equipamiento lucrativo, se reparten en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, para lo que se ha previsto la edificabilidad correspondiente.

Asimismo se ha previsto en el calculo de edificabilidades y ocupación en planta, la posibilidad de situar en plantas bajas viviendas para minusválidos y en la normativa, que los accesos no presenten barreras arquitectónicas, al igual que se obliga el cumplimiento de la normativa municipal en este aspecto, tanto en las edificaciones como en la urbanización.

La parcela grafiada con el número 17 del Sector P-9, cuenta con una superficie de 1.118,07 m² de jardín con un nivel de protección 3, por lo que se le asigna únicamente la edificabilidad que ya tiene consumida con la edificación actual.

5.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 13 DE LA LEY DEL SUELO Y ART. 43 AL 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se redacta el presente Plan Parcial, sobre suelo clasificado como urbanizable programado y existe previamente el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, que recibió aprobación definitiva por resolución de 24 de Enero de 1.985 del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía.

La solución adoptada no modifica las determinaciones del Plan General al que desarrolla, en el ámbito correspondiente.

El presente Plan Parcial contiene las determinaciones:

-Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, así como la división en polígonos de actuación. Planos 2 y 12 de proyecto y cuadro 6.4 de la memoria.

-Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión.

El número total de viviendas proyectadas es de 214, como este Art. señala un mínimo de 18 m² por vivienda, serían 3.852 m² de reserva que es muy inferior a la superficie proyectada que es de 49.313,87 m² de espacios libres de sistema local. A continuación marca el Art. que dicha superficie no debe ser inferior al 10 % de la ordenada. Dado que la superficie total ordenada es de 226.654 m², el 10 % serán 22.665,40 m², cantidad que también es muy inferior a la proyectada.

-En cuanto a las reservas de terrenos para centros culturales y docentes, el P.G.O.U. es mas exigente que el Art. 13 de la Ley del Suelo. El cumplimiento de dicho Plan implica el cumplimiento del Art. 13 de la L.S. Punto 6.2 de la memoria del Plan Parcial.

Igualmente ocurre en cuanto al equipamiento social.

-El cumplimiento del apartado e) del Art. 13 de la Ley del Suelo, se encuentra reflejado en los planos números 5 y 6 de Proyecto.

-El cumplimiento del apartado f) del Art. 13, se encuentra reflejado en los planos números 7, 8, 9, 10 y 11 de Proyecto, así como en las descripciones de las partidas correspondientes del presupuesto.

-La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, queda reflejada en el punto 1 (ESTUDIO ECONOMICO) del Capitulo IV (ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO).

-El plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización así como las de edificación, se encuentra con-

templado en el capítulo III (PLAN DE ETAPAS).

-El punto 3 del Art. 13, se encuentra desarrollado entre los planos de información y los de proyecto adjuntos, así como en los distintos capítulos de la documentación escrita.

Respecto a los art. correspondientes al Reglamento de Planeamiento:

-El art. 43 se cumple en el presente Plan Parcial, ya que desarrolla dos de los Sectores delimitados por el Plan General en su totalidad.

-El art. 44 queda cumplimentado puesto que la aprobación del Plan General es previa a la redacción del presente Plan Parcial y éste no modifica las determinaciones de aquel.

El art. 45 indica las determinaciones que deberán contener los planes parciales. Dichas indicaciones junto a las estipulaciones del Plan General son las que han servido de base para la redacción del presente Plan Parcial, concretamente:

a) La delimitación del área de planeamiento, viene expresada en los planos 1 y 2a de los de Información.

b) La asignación de los usos pormenorizados, la delimitación de las zonas en que se divide el territorio en razón de aquellos y la división en polígonos de actuación, se encuentra en los planos 2 y 12 de los de Proyecto, así como en los apartados correspondientes de la Memoria.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión.

El número total de viviendas proyectadas es de 214, como este Art. señala un mínimo de 18 m² por vivienda, serían 3.852 m² de reserva que es muy inferior a la superficie proyectada que es de 49.313,87 m² de espacios libres de sistema local. A continuación marca el Art. que dicha superficie no debe ser inferior al 10 % de la ordenada. Dado que la superficie total ordenada es de 226.654 m², el 10 % serán 22.665,40 m², cantidad que también es muy inferior a la proyectada.

d) En cuanto a las reservas de terrenos para centros culturales y docentes, el P.G.O.U. es mas exigente que el Art. 13 de la Ley del Suelo. El cumplimiento de dicho Plan implica el cumplimiento del Art. 13 de la L.S. Punto 6.2 de la memoria del Plan Parcial.

e) Igualmente ocurre en cuanto al equipamiento social. Punto 6.2 de la Memoria.

f) El cumplimiento de este apartado se encuentra reflejado en los planos números 5 y 6 de Proyecto.

g) El cumplimiento de este apartado se encuentra reflejado en los planos números 7, 8, 9, 10 y 11 de Proyecto, así como en las descripciones de las partidas correspondientes del presupuesto.

EL SECRETARIO GENERAL.

EL SECRETARIO GENERAL.

h) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización queda reflejada en el punto 1 (ESTUDIO ECONOMICO) del Capítulo IV (ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO).

i) El plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización así como las de edificación, se encuentra contemplado en el capítulo III (PLAN DE ETAPAS).

Las dotaciones antes mencionadas son independientes de las previstas en el Plan General y tienen, por tanto, carácter complementario de éstas.

Respecto al art. 46, el plan señala el sistema de actuación en cada polígono.

La limitación de 75 viviendas por hectárea a que se refiere el art. 47 es muy superior a la proyectada, que es aproximadamente de 17 viviendas por hectárea.

El cumplimiento del artículos 48, 49 50 y 51, viene expresado y desarrollado en los planos 2 y 12 de Proyecto, así como en los cuadros 6.2, 6.3 y 6.4 de la Memoria.

El art. 52, vuelve a referirse al trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto el planeamiento de rango superior. Como se ha dicho con anterioridad, todo ello se encuentra reflejado en los planos 5 y 6 de los de Proyecto. En cuanto a los aparcamientos, en el nº 5, se especifican el número máximo de los mismos que son posibles en la vía pública, pero en las Ordenanzas, se contempla una cantidad de aparcamientos privados, que coincide con las exigencias del artículo.

Todos los trazados y características generales, acometidas, etc. de las redes de servicios a que se refiere el art. 53, como anteriormente se ha dicho, se encuentran en los planos 7, 8, 9, 10 y 11 de los de Proyecto, que están realizados en función de la información obtenida de los distintos Servicios y Compañías afectadas.

Se incluye también en la documentación escrita el capítulo III.-Plan de Etapas, en el que se contemplan las indicaciones del art. 54.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, a que se refiere el art. 55, se encuentra desarrollada en el capítulo IV.-Estudio Económico-Financiero, de la documentación escrita del Plan Parcial.

En el apartado 2 del capítulo III de la documentación del P.P. se establecen los sistemas de actuación previstos para los dos polígonos en que se divide el ámbito del Plan, tal como exige el Art. 56 del Reglamento de Planeamiento.

Tal como se indica en el art. 57 del R.P., las determinaciones del Plan Parcial se desarrollan en los siguientes documentos:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

-Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

EL SECRETARIO GENERAL
-Planos de información.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

P9
-Planos de proyecto.

EL SECRETARIO GENERAL

-Ordenanzas reguladoras.

-Plan de etapas.

-Estudio económico financiero.

Los artículos 58 al 64, describen la estructuración del contenido de los distintos documentos, y en función de sus indicaciones han sido redactados los que componen el presente Plan Parcial.

5.5.- CUMPLIMIENTO DEL USO CARACTERISTICO EN CADA UNA DE LAS DOS SUBZONAS.

En el punto 6.1 de los ANEXOS (Programa de usos y calculo del aprovechamiento medio), podemos apreciar que en la Subzona Industrial, el uso industrial pose una edificabilidad de 35.140 m², lo que supone un 60,07 % de la totalidad de la superficie construida que es de 58.568 m². El Uso Característico supone un mínimo del 60 %, por lo que queda cumplimentado.

En el mismo punto 6.1 vemos que la Subzona Terciario, presenta una edificabilidad de uso terciario de 30.045 m², lo que supone un 62,16 % de la totalidad de la superficie construida que es de 48.335 m². Queda, pues, también en esta subzona cumplido el Uso Característico.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
 Granada, _____

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
 Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
 M. Suarez

P.D.
 M. Suarez

6.-ANEXOS.

Se incluyen a continuación los cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, reservas, cesiones, etc.

6.1.- PROGRAMAS DE USO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El siguiente cuadro comparativo sintetiza el programa de usos y edificabilidades de cada uno de los sectores:

Sector P-8: Uso Global de la subzona Industrial (zona)

Uso Genérico	P.G.O.U.		P.P.	
	% mínimo	edif.	% proyectado	edif.
Resid. VPO	15	8.785	15,57	9.118
Industrial	60	35.140	60,07	35.181
Terciario	5	2.928	11,24	6.581
Resid. VRL	-	--	6,31	3.696
Equip. cesión	(1)	(1)	6,81	3.992
TOTAL			58.568

(1) El correspondiente a la aplicación del cuadro 7.3 de la Normativa del PGOU.

PLAN PARCIAL "CRUZ DE LAGOS"
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 31 III 1992
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL

Sector P-9: ^{PD} Uso Global de la subzona Terciario (zona)

P.G.O.U. P.P. ^{PD}

Uso Genérico	% mínimo	edif.	% proyectado	edif.
Resid. VPO	20	9.667	20,05	9.691
Industrial	--	--	--	--
Terciario	60	29.001	62,16	30.045
Resid. VRL	-	--	8,50	4.108
Equip. cesión	(1)	(1)	9,2914	4.491
TOTAL				48.335

(1) El correspondiente a la aplicación del cuadro 7.3 de la Normativa del PGOU.

Coeficiente de uso de las zonas:

Industrial (zona):

$$Z = 0,1557 \times 0,8 + 0,6007 \times 0,7 + 0,1124 \times 1 + 0,0631 \times 1 = 0,7205$$

Terciario (zona):

$$Z = 0,2005 \times 0,8 + 0,621 \times 1 + 0,085 \times 1 = 0,867$$

Pasamos ahora a comprobar el cumplimiento del aprovechamiento medio de cada uno de los sectores:

SECTOR P-8:

Utilizando el Coeficiente de Uso de la zona:

$$\frac{58.568 \times 0,7205}{111.634} = \frac{42.198 \text{ U.A.}}{111.634} = 0,378 \text{ U.A./m}^2$$

SECTOR P-9:

Utilizando el Coeficiente de Uso de la zona:

$$\frac{48.335 \times 0,86699}{110.863} = \frac{41.906 \text{ U.A.}}{110.863} = 0,378 \text{ U.A./m}^2$$

Queda, por tanto, justificado el ajuste del aprovechamiento medio del Plan Parcial, al valor 0,378 U.A./m² estipulado por el PGOU para el suelo Urbanizable Programado.

6.2.- RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General y con el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo las superficies de suelo y edificabilidades de reserva obligatoria, se desprenden del siguiente cuadro, que unifica los cuadros de la Normativa del Plan denominados 7.3(b), 7.3(c) y 7.3(d), ya que la actuación es inferior a las 2.000 viviendas.

	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		TERCIARIO	
	m2 suelo/ vívda	m2 ed/ vívda	m2 suelo/ 100m2edif	m2 ed/ 100m2edif	m2 suelo/ 100m2edif	m2 ed/ 100m2edif
DOTACION GENERAL						
jardines, plazas	15,00	0,00	--	--	14,00	0,00
centros docentes	4,00	2,00	--	--	--	--
equip. social	2,00	2,00	--	--	4,00	4,00
equip. comercial	1,00	1,00	--	--	2,00	2,00
DOTACION LOCAL BASICA						
jardines	15,00	--	28,00	--	15,00	--
áreas de juego	3,00	--	--	--	--	--
centros docentes	12,00	6,00	--	--	--	--
parque deportivo	6,00	1,50	6,00	1,50	6,00	1,50
equip. social	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
equip. comercial	1,00	1,00	3,00	3,00	1,00	1,00
DOTACION LOCAL COMPLEM.						
áreas de juego	3,00	--	--	--	--	--
parque deportivo	2,00	0,50	--	--	--	--
equip. social	2,00	2,00	--	--	--	--
equip. comercial	1,00	1,00	--	--	--	--

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992 Granada, EL SECRETARIO GENERAL, P.D. *U. Sacaín*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992 Granada, EL SECRETARIO GENERAL, P.D. *U. Sacaín*

Todas las superficies de suelo destinadas a reservas para espacios libres y equipamientos, se consideran de cesión obligatoria y gratuita, con excepción de las destinadas a equipamiento comercial; todo ello de acuerdo con el Art. 84 de la Ley del Suelo.

La ubicación de estas superficies se realiza siguiendo lo indicado por las notas previas al cuadro 7.3 de la Normativa del PGOU, al igual que los coeficientes de edificabilidad que se le asignan.

..... PLAN PARCIAL "CRUZ DE LAGOS"

Aplicando la tabla anterior con los distintos usos proyectados, obtendremos los valores mínimos de superficies y edificación que el Plan Parcial debe cumplir:

	RESIDENCIAL 223		INDUSTRIAL 35.181		TERCIARIO 36.626		Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 31 IIII 1992 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,	
	m2 suelo	m2 ed	m2 suelo	m2 ed	m2 suelo	m2 ed		
DOTACION GENERAL								
jardines, plazas	3.345,0	0,00	--	--	5.127,6	0,00	--	
centros docentes	892,0	446,0	--	--	--	--	--	
equip. social	446,0	446,0	--	--	1.465,0	1.465,0	--	
equip. comercial	223,0	223,0	--	--	732,5	732,5	--	
DOTACION LOCAL BASICA								
jardines	3.345,0	--	9.850,7	--	5.493,9	--	--	
áreas de juego	669,0	--	--	--	--	--	--	
centros docentes	2.676,0	1.338,0	--	--	--	--	--	
parque deportivo	1.284,0	334,5	1.981,3	527,7	2.176,1	549,4	--	
equip. social	669,0	669,0	1.055,4	1.055,4	1.098,8	1.098,8	--	
equip. comercial	223,0	223,0	1.055,4	1.055,4	366,3	366,3	--	
DOTACION LOCAL COMPLEM.								
áreas de juego	669,0	--	--	--	--	--	--	Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,
parque deportivo	428,0	111,5	--	--	--	--	--	
equip. social	446,0	446,0	--	--	--	--	--	
equip comercial	223,0	223,0	--	--	--	--	--	
TOTALES	15.610,0	4.460,0	14.072,8	2.638,5	16.481,2	4.212,0		

RESUMEN DE SISTEMAS LOCALES:

	m2 de suelo	m2 de edificabilidad
jardines	18.689,60	--
áreas de juego	1.338,00	--
centros docentes	3.568,00	1.784,00
parque deportivo	5.869,40	1.523,10
equipamiento social	5.180,30	5.180,30
equipamiento comercial ..	2.823,20	2.823,20
TOTALES:	37.691,50	11.310,60

De estas cantidades, 34.677,30 m2 de suelo a los que les corresponderá una edificabilidad de 8.487,40 m2, son de cesión obligatoria y gratuita.

La dotación general de espacios libres, queda sobradamente cumplimentada, con la presencia de la subzona EL con una extensión superficial de 43.359 m2, así como con los excesos de espacios libres de sistema local.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
 Granada, _____
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
 Granada, _____
 EL SECRETARIO GENERAL,

6.3. - CUADRO DE USOS GENERICOS CON LAS SUPERFICIES ASIGNADAS POR EL PLAN PARCIAL.

El equipamiento comercial, comparte su superficie con la asignada a residencial V.P.O.

USO GENERICO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE DE SUELO
RES. VPO + EQ. COMERCIAL	18.809 5.153	16.574,14
RES. VRL	7.804	14.007,15
INDUSTRIAL + TERCIARIO	34.881 4.007	27.278,66
TERCIARIO	27.466	21.533,30
EQ. DE CESION	8.487,40	16.540,94
S. G. INFRAES.	300	1.546,63

ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA LOCAL: 48.964,22 M2
 RED VIARIA DE SISTEMA LOCAL: 33.332,16 M2
 ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL: 43.944,14 M2
 RED VIARIA DE SISTEMA GENERAL: 7.261,18 M2
 SUP. CENTROS DE TRANSFORMACION: 269,50 M2

18-DIC-92
 49.313,27
 32.821,53
 43.359,67

Según las determinaciones del P.G.O.U. y en aplicación de los cuadros de la normativa de dicho Plan, denominados 7.3(b), 7.3(c) y 7.3(d), los espacios libres de sistema local que corresponden a cada uno de los Sectores son:

P-8:
 Jardines: 12.472,80 m2.
 Areas de juego: 654,00 m2.
 TOTAL: 13.126,80 m2.

P-9:
 Jardines: 6.216,80 m2.
 Areas de juego: 684,00 m2.
 TOTAL: 6.900,80 m2.

Entre ambos sectores:

Jardines: 18.689,60 m².
Areas de juego: 1.338,00 m².
TOTAL: 20.027,60 m².

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

PD
U. Sicaes

Comparando con el cuadro anterior, se aprecia un exceso de espacios libres de sistema local de 28.936,62 m², de los que corresponden 19.685,09 m² al sector P-8 y 9.251,53 m² al sector P-9.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,



PD
U. Sicaes

6.4. - CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS CON ASIGNACION DE SUPERFICIES.

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	C. EDIF.	Nº VIV
EQ: CENTRO DOCENTE	5.491,24	1.784,00	0,3249	--
EQ: CENTRO DEPORTIVO	5.869,40	1.523,10	0,259	--
EQ: SOCIAL SIN ESPECIFICAR	5.180,30	5.180,30	1,00	--
RS: MANZANA CERRADA EXTENSIVA 1	6.923,75	(1) 17.536,21	2,533	136
RS: MANZANA CERRADA EXTENSIVA 2	7.006,32	(2) 4.944,88	0,7058	37
RS: AGRUPACION INT. VIV. UNIF.	2.692,57	1.480,91	0,55	14
RS: AGRUPACION EXT. VIV. UNIF. 1	6.119,85	3.372,03	0,551	15
RS: AGRUPACION EXT. VIV. UNIF. 2	1.806,17	1.208,90	0,6693	6
RS: AGRUPACION EXT. VIV. UNIF. 3	4.963,06	2.814,42	0,5627	14
RS: AGRUPACION EXT. VIV. UNIF. 4	1.118,07	396,0	0,3542	1 C
TR: CENTRO OFICINAS SINGULAR	21.533,30	27.466,00	1,2755	--
IT: AGRUPACION INDUST. EN MANZANA	27.278,66	34.881,0 (3) 4.007,0	1,4255	--
IT: SISTEMA GENERAL INFRAESTRUC.	1.546,63	300,00	0,1939	--
EL: JÁRDINES AREAS PEATONALES	45.929,30	--	--	--
EL: AREAS DE JUEGO	1.338,00	--	--	--

(1) De esa edificabilidad, corresponden 3.875 m2 a equipamiento comercial.

(2) De esa edificabilidad, corresponden 1.278 m2 a equipamiento comercial.

(3) Los 4.007 m2. corresponden a terciario por lo que se da cumplimiento a la norma 7.2.3.b de la normativa (texto p.).

C Parcela y edificación catalogadas.

Superficie de suelo afecto a la edificación: 97.529,32 m2.

Edificabilidad total del Plan Parcial: 106.894,75 m2.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 223

CESION OBLIGATORIA DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Según establece el Art 84.3.b de la Ley del Suelo, habrá de cederse el 10 % del aprovechamiento medio a la Administración Municipal, obligatoria y gratuitamente.

Dicho suelo, se cede libre de toda carga y urbanizado, o bien se podrá acordar con la Administración, un valor en metálico por dicho suelo, o cualquier otra propuesta que fuese aceptable por el Excmo. Ayuntamiento.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

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

PD
U. Sicaes

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PD
U. Sicaes

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

PD
M. Sraier



PD
M. Sraier

II ORDENANZAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como lo prescrito por la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se redactan las presentes Ordenanzas, derivándose de las disposiciones anteriores, su obligatoriedad y vinculación.

1.1.- AMBITO DE APLICACION.

El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras que serán de aplicación en el ámbito del Plan Parcial "Cruz de Lagos", definido en la documentación gráfica que se adjunta y en el que se encuentran incluidos los Sectores P-8 y P-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

1.2.- VIGENCIA.

Entraran en vigor en el momento de producirse la aprobación definitiva del presente Plan Parcial y sus determinaciones constituirán un marco de referencia de obligado cumplimiento para el desarrollo del mismo.

En todo caso, la vigencia de estas Ordenanzas, quedara parcial o totalmente interrumpida, en caso de producirse la modificación del propio Plan Parcial, o del planeamiento de rango superior por los procedimientos establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

1.3.- CRITERIOS DE INTERPRETACION.

En cumplimiento del Art. 57 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del Plan Parcial se desarrollan en los siguientes documentos:

1. Memoria, justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de Información.
3. Planos de Proyecto.
4. Ordenanzas Regulatoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada,



EL SECRETARIO GENERAL,
PD
U. Inaier

Las Ordenanzas regulan los diversos aspectos del desarrollo urbano de los terrenos y tienen como referencia los planos de proyecto del Plan Parcial. Estos documentos, junto con el Plan de Etapas serán de obligado cumplimiento.

Para su interpretación, o en caso de discrepancia, prevalecerá, en general, la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor y la cota grafiada sobre la medición a escala sobre el plano.

Si la discrepancia apareciera entre documentos escritos, prevalecerá el texto de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas se interpretaran en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidades del mencionado Plan.

La Memoria y el Estudio Económico Financiero, constituyen documentos de referencia para la mejor interpretación del alcance y contenido del Plan Parcial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,



EL SECRETARIO GENERAL,
PD
U. Inaier

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

PD
M. S. *[Signature]*
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS RELAC.
SERVICIOS

P.D.
M. S. *[Signature]*

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1.- REFERENCIA A LAS CALIFICACIONES GLOBALES.

El ámbito del presente Plan Parcial, se ha calificado por parte del PGOU de Granada como Suelo Urbanizable Programado, con dos Sectores, que son el Sector P-8 y el Sector P-9, con usos globales asignados a las subzonas, de Industrial (zona) para el P-8 y Terciario (zona) para el P-9. Dichas calificaciones se mantienen y son respetadas por este Plan Parcial.

2.2.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

El Plan Parcial produce una ordenación física superficial de cada una de las zonas de determinaciones globales, cuyos elementos son el sistema viario, el sistema de espacios libres de uso y dominio publico y los conjuntos urbanos a los que asigna usos pormenorizados de acuerdo a lo previsto en el Programa de Usos e Intensidades en Suelo Urbanizable Programado, a la Normativa de Compatibilidad de Usos y de Reservas de Suelo.

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Parcial, quedan explícitamente definidas en los Planos de Proyecto numeros 2, 5 y 6, Ordenación Pormenorizada, Red Viaria y Alineaciones y Rasantes, respectivamente, así como en el cuadro del apartado 6.4 del Anexo de la Memoria y en las Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

La asignación de determinaciones pormenorizadas al suelo, producirá los siguientes efectos:

- Dotar a las distintas superficies susceptibles de edificabilidad lucrativa con una asignación de aprovechamiento urbanístico. La cuantificación de ese aprovechamiento urbanístico se efectúa mediante la asignación de edificabilidad pormenorizada correspondiente al uso y su corrección mediante el oportuno coeficiente de uso determinado por el Plan General.

- Definir la forma y situación de las distintas superficies que deben de ser cedidas de forma obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo. De acuerdo con el Art. 84 de la Ley del Suelo, tales cesiones estarán constituidas por:

a) Suelo destinado al sistema viario, tanto general como local, rodado o peatonal.

b) Suelo asignado al Sistema General de Espacios Libres, constituido, en este caso, por el parque urbano existente en el Sector P-9.

c) Suelo asignado al Sistema Local de Espacios Libres, constituido por las superficies destinadas a jardines y áreas de juego.

d) Parcela destinada a Equipamiento Docente.

e) Parcela destinada a Equipamiento Deportivo

f) Parcela destinada a Equipamiento Social.

Como ya se indica en la Memoria, los propietarios de suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, cederán además a título obligatorio y gratuito una superficie de suelo cuyo aprovechamiento sea el 10% del aprovechamiento de cada uno de los Sectores. La determinación de la situación y forma de este suelo, se efectuara en el marco de la gestión urbanística, de la que mas adelante se trata.

- Las asignaciones de usos pormenorizados determina, igualmente, la aplicación de las Normas de Edificación correspondientes al uso, tanto comunes como específicas.

La Ordenación Pormenorizada contenida en el Plan Parcial, solo podrá modificarse mediante la reforma del propio Plan, aprobada según lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Los usos pormenorizados asignados por el Plan, de acuerdo a la Normativa de Usos del Plan General y, en concreto en su Norma 1.4, son los que siguen a continuación:

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

- CD Centro Docente
- CDV Centro Deportivo
- SE Sin especificar

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL

RESIDENCIALES:

- MCE Manzana Cerrada Extensiva 1
- MCE Manzana Cerrada Extensiva 2
- AEVU Agrupación Extensiva de Vivienda Unifamiliar
- AIVU Agrupación Intensiva de Vivienda Unifamiliar

TERCIARIO:

- COS Centro de Oficinas Singular

INDUSTRIAL

- AIM Agrupación Industrial en Manzana
- G Sistema General de Infraestructura

En cuanto al régimen de compatibilidades, los tres niveles de asignación de usos: global, pormenorizado y detallado concurrentes en un determinado ámbito, habrán de ser compatibles

entre si. Las compatibilidades de uso se reflejan, relacionando unos niveles con otros de nivel superior, en los cuadros de compatibilidades de la Normativa del Plan General, que serán vigentes en su totalidad.

2.3.- DETERMINACIONES DETALLADAS.

Para cada conjunto con asignación de uso pormenorizado, perteneciente a los genéricos Residencial, Terciario, Industrial y Equipamientos, el Plan Parcial proporciona un nivel de ordenación de detalle que incluye el diseño urbano de manzanas o unidades básicas, parcelación de las manzanas destinadas a viviendas unifamiliares con expresión de la superficie edificable de cada manzana. En cada uno de los usos se ha llegado a un nivel de definición diferente, estimamos que el necesario para no entrar en el detalle anecdótico e innecesario.

En el caso de los conjuntos con uso pormenorizado de Espacios Libres Locales, se da una ordenación orientativa, que también es necesaria para diseñar, aunque sea a nivel esquemático, las redes de las instalaciones.

No se detalla el uso del equipamiento social, de forma que la Administración actuante defina, en su día, el programa concreto de usos en función de las necesidades concretas y la política municipal de creación de servicios.

Las determinaciones detalladas se contienen en el Plano de Proyecto numero 3 Ordenación Detallada. Este nivel de calificación podrá modificarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle en el ámbito de una unidad básica o en el ámbito de un conjunto urbano con igual uso pormenorizado, o de un Proyecto de Parcelación. No obstante, estas modificaciones no podrán afectar al nivel de determinaciones pormenorizadas, es decir, se mantendrán los usos, aprovechamientos y alineaciones principales asignadas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

31 JUL 1992

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PD
U. Sualer

PD
U. Sualer

2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.

En el presente Plan Parcial, se establecen con carácter general las determinaciones en cuanto a ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes para cada una de las manzanas edificables, siendo estas determinaciones preceptivas en el desarrollo de los proyectos de edificación.

No obstante a lo anterior, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir el desarrollo de proyectos alternativos de edificación que tiendan a mejorar el resultado del diseño urbano, o de producir ordenaciones en detalle no contenidos en el Plan.

Para ello, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento de esa ley, los Estudios de Detalle podrán:

Reajustar las rasantes establecidas en el presente Plan Parcial, cuando lo justifique la solución arquitectónica propuesta y siempre de acuerdo al Art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento de la mencionada Ley, o sea que en ningún caso se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen o edificabilidad al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Reordenar los volúmenes de edificación de acuerdo a las especificaciones que se establecen en las Normas de Edificación. La reordenación de la edificación que se proponga deberá cumplir escrupulosamente el apartado 4 del Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, es decir:

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las altura máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetaran en todo caso las demás determinaciones del Plan.

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

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

U. Suarez

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suarez

2.5.- PARCELACIONES.

Las fincas que resulten del proceso de gestión del Plan Parcial podrán a su vez dividirse en solares para su edificación independiente. La forma y extensión de los solares que se segreguen, deberá satisfacer los requisitos que se establecen a continuación:

a) Los solares destinados a la edificación con usos pormenorizados de Manzana Cerrada Extensiva, deberán permitir la construcción de unidades completas de edificación, que cumplan las condiciones establecidas en las Normas de Edificación o, en su caso, las que se deriven de la aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Los solares destinados a la edificación con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, ya sea en agrupación extensiva o intensiva, se atenderán, en principio, a la parcelación propuesta, no obstante se podrá optar por otras parcelaciones alternativas, que cumplan las condiciones establecidas en las Normas de Edificación y que no modifiquen, al alza el número de viviendas, ya que las cesiones han sido calculadas en función de dicho número. También es posible una modificación de dicho diseño mediante un Proyecto de Parcelación, que contemple lo anteriormente expuesto.

c) Los solares destinados a edificación con uso pormenorizado Agrupación Industrial en Manzana, podrán reparcelarse libremente siempre que se demuestre la relativa uniformidad de las parcelas de la manzana en su superficie, además de cumplir las condiciones impuestas por la Normativa de Edificación. En cualquier otro caso será necesario un proyecto de Parcelación que quedara sujeto al criterio municipal.

d) La parcela de uso pormenorizado Centro de Oficinas Singular, se considera como solar único.

En todo caso, el aprovechamiento en superficie construida que se asigna a estas unidades deberá distribuirse entre las parcelas resultantes. El resultado de este reparto deberá figurar en el Proyecto de Parcelación junto a la definición física de las parcelas, siempre que no sea estrictamente proporcional a la superficie de las mismas. En otro caso bastara explicitar el coeficiente de edificabilidad en m²/m² correspondiente.

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

18 DIC. 1992

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

31 JUL. 1992

Granada,

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

PD
U. Suarez

EL SECRETARIO GENERAL

PD
U. Suarez

2.6.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

De acuerdo a lo establecido en el apartado 5.1.2.a del Titulo 5 de la Normativa del PGOU, el o los proyectos de urbanización que se redacten como consecuencia de las previsiones del presente Plan Parcial, deberán referirse a las normas e instrucciones establecidas al efecto en las Ordenanzas del mismo.

Tales proyectos trataran con especial detalle, además de la pavimentación superficial y las infraestructuras, los aspectos de jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

El Titulo 4 de las Ordenanzas del PGOU Condiciones Particulares de las Obras de Urbanización, define las condiciones que deberán cumplir los proyectos de urbanización y las referencias generales a efectos de la definición de las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales y suministro de energía eléctrica, así como los estándares de diseño del sistema viario.

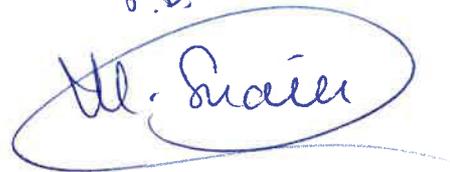
Tanto dicha Ordenanza como la Normativa de dotaciones del Ayuntamiento, serán de obligada referencia para la definición de las obras de urbanización, tanto de sistemas generales como locales, en las condiciones que en las mismas se establecen.

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**

Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



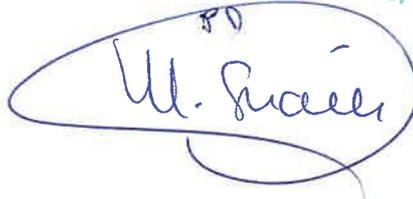
Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

18 DIC. 1992

Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 IIII 1992



Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.O.

3.- NORMAS DE EDIFICACION.

3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Serán de aplicación obligada lo estipulado en el Titulo 2 de las Ordenanzas del PGOU, en sus apartados 2.1.6 hasta el final, relativos a:

- Entrantes, salientes y vuelos.
- Generalidades.
- Cuerpos volados cerrados.
- Balcones o voladizos abiertos.
- Limitaciones de los voladizos.
- Aleros y cornisas.
- Marquesinas y toldos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.O.

- Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios:
- Portadas, escaparates y vitrinas.
- Anuncios y muestras.
- Banderines.

Pasajes comerciales.

Cerramientos y cercas.

3.2.- CONDICIONES COMUNES.

Será de aplicación obligada lo estipulado en el Titulo 2 de las Ordenanzas del PGOU desde su comienzo hasta el apartado 2.1.6., relativos a:

- Solares y parcelas
- Solar.
- Parcela edificable o neta.
- Parcela mínima.

Alineaciones, rasantes y retranqueos.

- Alineaciones oficiales.
- Alineaciones exteriores.
- Alineaciones interiores.
- Alineaciones actuales.
- Fincas fuera de línea.
- Finca remetida.
- Rasantes oficiales.
- Rasante del terreno.
- Retranqueos

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

Alturas.

- Altura de la edificación.
- Altura de piso.
- Altura libre de piso.
- Altura de patios de parcela.
- Altura de la edificación abierta, aislada o exenta.
- Altura de la edificación unifamiliar.
- Construcciones permitidas por encima de la altura.
- Entreplantas.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS REALES
SERVICIOS

P. 9
M. Suarez

Condiciones de aprovechamiento.

- Superficie ocupada.
- Superficie máxima de ocupación
- Superficie total edificada.
- Edificabilidad.
- Espacio abierto privado.
- Espacio libre privado.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

Patios.

- Patio de manzana.
- Patio de parcela.
- Patios cerrados.
- Patios abiertos.
- Patios mancomunados.

P. 9
M. Suarez

Las modificaciones que, en su caso, se produzcan en las Ordenanzas de condiciones generales de la edificación del Plan General, serán de inmediata aplicación al ámbito del Plan Parcial.

3.3.- NORMAS PARTICULARES.

Se recogen a continuación las condiciones de carácter particular de las ordenaciones detalladas de las áreas con uso pormenorizado uniforme. Se clasifican por usos genéricos.

En este documento quedan detallados aquellos usos que tienen cabida en la propuesta del Plan Parcial, quedando los restantes usos, tal y como en el Plan General se aplican, por si en un futuro existiera una modificación de usos.

La edificabilidad marcada en el presente documento, se entiende como edificabilidad Normal. La edificabilidad Máxima es la indicada en el P.G.O.U. como tal.

3.3.1.- ORDENACIONES DE CARACTER DE EQUIPAMIENTO COMUNI-
TARIO

Definición:

Se entiende como ordenaciones de equipamiento comunitario, aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población.

Tipos:

Son los de Centro Docente, Centro Deportivo y equipamiento comunitario Sin Especificar.

Ambito de aplicación:

Para cada uno de los tipos de equipamiento comunitario, se corresponde con las unidades básicas así definidas por el Plan Parcial, en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Condiciones de aprovechamiento.

Son de aplicación todo lo previsto en la Ordenanza 3.4 del Plan General, con las precisiones siguientes:

La edificabilidad normal es de:

Centro Docente:	0,3249 m ² /m ²
Centro Deportivo:	0,259 m ² /m ²
Eq. Sin Especificar:	1,00 m ² /m ²

La altura máxima será de dos plantas en todos los casos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

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



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 IIII 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL.
P.D.
M. Suárez

3.3.2.- ORDENACIONES DE CARACTER RESIDENCIAL.-

Todo aquello que pudiera no estar recogido a continuación, quedara sujeto a lo estipulado en las condiciones generales de la edificación del PGOU.

1: MANZANA CERRADA EXTENSIVA 1.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada.
EL SECRETARIO GENERAL.
P.D.
M. Suárez

Definición:

Es aquella unidad básica con uso característico residencial, cuyas alineaciones exteriores son las determinadas por la ordenación detallada de este Plan Parcial debiendo ajustarse a ellas la edificación.

Se asimilan tipológicamente a manzana compacta, es decir carentes de alineación interior y en las que la edificación puede extenderse por la parcela, con las limitaciones que posteriormente se establecen y resolviendo sus necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados; no obstante también se admite en esta tipología que la edificación presente patio de manzana, con alineaciones interiores, siempre que posea un fondo máximo edificable de 24 m. y entre dichas alineaciones se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor a 12 m o de la altura total de la edificación. Este patio deberá ser de uso comunitario.

La alineación exterior de planta baja, ira remetida 4 m. para formación de soportales en todo el perímetro de la manzana.

Ambito de aplicación:

Es el de aquella unidad básica que así viene grafiada en el plano de Ordenación Pormenorizada.

Condiciones de aprovechamiento:

Usos: El uso característico, que es el 60 % del total, es el de vivienda colectiva. El resto de los usos habrán de estar de acuerdo con la Normativa de Compatibilidad de Usos y sus cuadros, del PGOU.

La edificabilidad normal es de : 2.533 m2/m2

En el cuadro 6.4 de usos pormenorizados del Anexo a la memoria, se definen las superficies de planta baja destinadas a uso comercial, así como las superficies destinadas a viviendas con características de V.P.O.

Parcela mínima:

Será de 120 m2 con un frente mínimo de fachada de 3.60 m lineales.

Ocupación en Planta:

La ocupación máxima en todas las plantas será del 80 % de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación:

La altura máxima permitida será de 4 plantas.

Patios:

Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en el Art. 2.1.5.c de las Ordenanzas del PGOU.

Los patios de manzana, que cumplirán las condiciones indicadas en la definición de la tipología, tendrán carácter de espacio exterior.

Vivienda exterior:

Todas las viviendas deberán cumplir esta condición, tal como especifica las Ordenanzas del PGOU.

Aparcamientos:

La edificación deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, dentro de su propia parcela.

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

31 JUL. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

P.D.
Ul. Sualles

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

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
Ul. Sualles

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

2: MANZANA CERRADA EXTENSIVA 2

Definición:

Es aquella unidad básica con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores pueden retranquearse respecto de las alineaciones oficiales, siempre que se ejecute toda la unidad básica bajo un solo proyecto y mediante un Estudio de Detalle. Si ello no es así, si deberá ajustarse a dichas alineaciones la edificación.

Se asimilan tipológicamente a manzana compacta, es decir carentes de alineación interior y en las que la edificación puede extenderse por la parcela, con las limitaciones que posteriormente se establecen y resolviendo sus necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados.

Ambito de aplicación:

Es el de aquella unidad básica que así viene grafiada en el plano de Ordenación Pormenorizada.

Condiciones de aprovechamiento:

Usos: El uso característico, que es el 60 % del total, es el de vivienda colectiva. El resto de los usos habrán de estar de acuerdo con la Normativa de Compatibilidad de Usos y sus cuadros, del PGOU.

La edificabilidad normal es de : 0,7058 m²/m²

En el cuadro 6.4 de usos pormenorizados del Anexo a la memoria, se definen las superficies de planta baja destinadas a uso comercial, así como las superficies destinadas a viviendas con características de V.P.O.

Parcela mínima:

Será de 120 m² con un frente mínimo de fachada de 3.60 m lineales.

Ocupación en Planta:

La ocupación máxima en todas las plantas será del 80 % de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación:

La altura máxima permitida será de 4 plantas.

Patios:

Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en el Art. 2.1.5.c de las Ordenanzas del PGOU.

Vivienda exterior:

Todas las viviendas deberán cumplir esta condición, tal como especifica las Ordenanzas del PGOU.

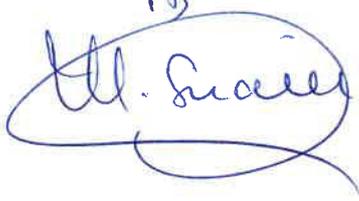
Aparcamientos:

La edificación deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, dentro de su propia parcela.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.




Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.


en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **31 III 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

3: AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Definición:

Es aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías.

Se distingue entre agrupación de viviendas unifamiliares intensiva y extensiva, en función de su edificabilidad, parcela mínima, características o no de V.P.O. y otras condiciones urbanísticas establecidas para cada caso.

Ambito de aplicación:

Este tipo de ordenación, en cada una de sus categorías, se extiende a todas aquellas unidades básicas así definidas en el Plan Parcial, en su plano de Ordenación Pormenorizada.

Condiciones de aprovechamiento:

Usos: El uso característico, que es el 60 % del total, es el de vivienda unifamiliar en los niveles 1 y 2 de los definidos por el PGOU. El resto de los usos habrán de estar de acuerdo con la Normativa de Compatibilidad de Usos y sus cuadros, de dicho PGOU.

Se recogen aquí las especificaciones para los dos niveles indicados:

NIVEL 1. Vivienda unifamiliar exclusiva.

Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

NIVEL 2. Vivienda unifamiliar no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25 % de la superficie total ni 50 m2.

Edificabilidades:

Agrupación intensiva:

La edificabilidad normal es de : 0,55 m2/m2

Agrupación extensiva 1:

La edificabilidad normal es de : 0,551 m2/m2

Agrupación extensiva 2:

La edificabilidad normal es de : 0,6693 m2/m2

Agrupación extensiva 3:

La edificabilidad normal es de : 0,5627 m2/m2

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno PLAN PARCIAL "CRUZ DE LAGOS"
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Agrupación extensiva 4:

La edificabilidad normal es de : 0,3542 m²/m²

Características:

Agrupación intensiva:

Características de V.P.O.

Edificaciones adosadas al menos una planta para formar una línea continua de fachada paralela a la alineación oficial, a tres metros en el interior de la parcela.

Agrupación extensiva:

Características de V.R.L.

Edificaciones aisladas, o adosadas (a un solo lindero) si se ejecutan conjuntamente con un solo proyecto. La separación mínima a cualquiera de los linderos desde cualquier punto de la fachada, será de tres metros.

La agrupación extensiva 4, corresponde a una parcela cuya edificación y jardín catalogado dentro del nivel 3 de protección y al que se le adjudica grado primero. Se limita su edificabilidad a la actual.

Parcela mínima:

Será de 125 m² con un frente mínimo de fachada de 5.00 m lineales, en agrupación intensiva y de 200 m² de superficie con 8,50 m lineales de fachada en agrupación extensiva.

Ocupación en Planta:

La ocupación máxima en agrupación intensiva será del 60 % de la superficie de la parcela y del 40% de dicha superficie en agrupación extensiva.

Altura de la edificación:

La altura máxima permitida será de 3 plantas, pero la ocupación de la tercera planta, será como máximo el 30 % de la segunda.

Patios:

Si existen patios de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en el Art. 2.1.5.c de las Ordenanzas del PGOU, pero si estos estuvieran rodeados por su propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

En el caso de que se pretenda una actuación sobre la totalidad de una unidad básica y siempre que la ordenación sea objeto de un estudio de detalle sobre dicha unidad, se podrán unificar las parcelas para formar zonas de propiedad mancomunada y adosarse las edificaciones, aunque la agrupación sea extensiva. Estas zonas de propiedad mancomunada, habrán de cumplir las condiciones mínimas de patio de manzana que con carácter general se establecen para los mismos.

Aparcamientos:

La edificación deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos, dentro de su propia parcela.

Si la actuación es única para la unidad básica, se permitirán los aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 IIII 1992



EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

3.3.3.- ORDENACIONES DE CARACTER TERCIARIO.

Se definen como ordenaciones de carácter terciario, aquellas que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades que, con carácter lucrativo, se orientan al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al publico y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares así mismo de carácter lucrativo.

Tipos:

1: CENTRO DE OFICINAS SINGULAR.

Definición:

Es el situado en la unidad básica grafiada de esta manera, en el plano de Ordenación Pormenorizada. Responde al uso de una unidad básica destinada específica y preferentemente a alojar actividades administrativas o burocráticas y despachos profesionales de empresas privadas, bien como una única instalación en edificio singular o integrando varios locales distintos por subdivisión inferior del mismo.

Edificabilidad:

La edificabilidad que le corresponde según el cuadro 6.2, es de 27.466 m². que corresponde con un coeficiente de 1,2755 m²/m².

Cuando la instalación terciaria tenga unas características tipológicas, constructivas, etc. motivadas por el uso a que este destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por 5 m., en el resto del edificio la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Alineaciones, rasantes y altura de la edificación:

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente. Se fija una altura máxima de ocho plantas.

Respecto a las alineaciones oficiales del Plan Parcial, se permite cualquier retranqueo y por tanto una ordenación libre de la edificación, bien entendido que la alineación de la parcela deberá materializarse con algún tipo de cerramiento.

Parcela mínima:

La superficie calificada de esta manera se considera parcela única.

Ocupación en planta:

Podrá ser del 100% en la planta baja y del 80% en las demás plantas.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

M. Soria

Aparcamientos:

La edificación que se proyecte deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, situados dentro de la propia parcela.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992



Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL.

P.D.
U. Suarez

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

31 JUL. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

3.3.4.- ORDENACION DE CARACTER INDUSTRIAL.

Quedan aquí recogidas las condiciones particulares de edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas uniformes referidas a unidades básicas de uso pormenorizado industrial. En aquello que no queda aquí estipulado, habrán de atenerse a lo previsto en las condiciones generales de la edificación.



en sesión de fecha de

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Definición.

Se definen como ordenaciones de carácter industrial aquellas que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y almacenaje de materias o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

Tipos.

Dentro del uso pormenorizado correspondiente al genérico industrial, se ha definido el tipo Agrupación Industrial en Manzana.

1. AGRUPACION INDUSTRIAL EN MANZANA.

Ambito de aplicación:

Se extiende en aquella unidad básica, así definida por el Plan Parcial, en su plano de Ordenación Pormenorizada.

Condiciones de aprovechamiento:

Usos: Uso característico 60 %. Taller y almacén en todos los niveles. Industria, niveles 1, 2 y 3.

El resto de los usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros, para el tipo Agrupación Industrial en Manzana.

Edificabilidad:

Será la establecida en el cuadro 6.4 de los Anexos a la Memoria del Plan Parcial, a saber 1,4255 m²/m².

Cuando la instalación industrial tenga unas características tipológicas, constructivas, etc., motivadas por el uso a que este destinada, que haga necesario alturas de pisos superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por 5 m., en el resto del edificio la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Condiciones de la edificación:

Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberá cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que si por las caracte-

rísticas de la instalación es posible, esta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Altura de la edificación: será de dos plantas.

Parcela mínima: se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 150 m². y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

Ocupación en planta: podrá ser igual o inferior al 80 % de la superficie de la parcela.

Aparcamientos: Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situadas dentro de la propia parcela.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas: Deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal, que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Condiciones estáticas: En la medida de lo posible por condicionantes técnicos, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales, del entorno en el que se ubican.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.
M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Suárez

3.3.5.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Corresponde a la instalación industrial ligada al transporte.

Ambito de aplicación:

Se extiende en aquella unidad básica, así definida por el Plan Parcial, en su plano de Ordenación Pormenorizada.

Edificabilidad:

Se le adjudica una edificabilidad de 300 m2.

Es incompatible con cualquier otro uso.

Altura de la edificación: será de una planta.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

3.3.6.- ESPACIOS LIBRES.

Dado que la Administración Municipal prevé la instalación del futuro Parque de las Ciencias, cuyo programa contempla una compleja serie de instalaciones y equipamientos de claro interés social y que que van a dar contenido y función al sistema de parques y espacios libres que inciden en la zona, tanto del propio Plan Parcial como del Parque del Plan Especial de la Vega entre el casco urbano y la Circunvalación, y con objeto de facilitar la ejecución de estos equipamientos, se incorpora a las presentes Ordenanzas la posibilidad del cumplimiento de las determinaciones de ordenación física y de aprovechamiento marcadas por el PGOU de Granada.

A estos efectos se contempla como uso compatible dentro del Uso Global de espacios libres, y respetando la ordenación indicada en el Plano de Ordenación Física del P.G.O.U. (hojas 33 y 34), las edificaciones ligadas al uso público, no lucrativo, "Parque de las Ciencias" sin que este equipamiento detriga aprovechamiento del total contemplado en este Plan Parcial.

Asimismo se contempla la posibilidad de un futuro ajuste en el citado conjunto del Centro Docente de propiedad pública proyectado, ya que el cumplimiento de la LOGSE podría obligar a considerar esta dotación como complementaria del Colegio Público del Parque del Genil. Del cumplimiento de lo indicado anteriormente, será garante la Administración Municipal, por lo que si fuera necesario se redactará el correspondiente Plan Especial.

No obstante, se considera que el presente Plan Parcial asume lo previsto en el Art. 2.6.5 de la normativa de usos, tanto en no superar la edificabilidad de 0,75 m²/m² y la necesidad de un estudio de detalle.

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

31 JUL. 1992



Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Sicaier

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, _____

18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Sicaier

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
M. Sicañe

P.D.
M. Sicañe



III.- PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCION.

El plan de Etapas se concreta definiendo las fases de gestión y de ejecución de las previsiones que el Plan Parcial establece, en la forma que establece el Reglamento de Planeamiento en sus Artículos 54 y 62.

El Plan de Etapas, como documento componente del Plan Parcial, mantiene la vinculación de aquel. Podrá ser modificado cuando circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen, debiendo en este caso tramitarse la correspondiente documentación de reforma en los términos establecidos por la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

El presente Plan Parcial establece la división en polígonos, que aun cuando, en principio no son estrictamente necesarios, si lo son en función de la urgencia que para la ciudad supone la puesta en funcionamiento del vial de Sistema General, que discurre por el Sector P-9. Dicho vial, que enlazara alternativamente la carretera de Armilla y el barrio del Zaidín con la circunvalación y con la prolongación de la calle Recogidas, supondrá un alivio muy importante de la congestión vial de la zona.

Por ello es por lo que se establecen dos polígonos en el Plan Parcial, coincidentes con los ámbitos de cada uno de los Sectores que en su día estableció el Plan General de Ordenación.

Por tanto, dos serán las etapas en que se desarrolle el Plan y, por supuesto, la correspondiente al desarrollo del Polígono coincidente con el Sector p-9 contara con prioridad respecto al Polígono p-8.

En la participación de sistemas generales se estará de conformidad a lo dispuesto en el art. 7.1.3. de la Normativa "Contribución a los costes de Urbanización".

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
U. Sicaes

P.D.
U. Sicaes



2.- SISTEMAS DE ACTUACION.

Para la gestión y ejecución del Presente Plan Parcial, se establecen sistemas diferentes para cada uno de los polígonos.

Dada la urgencia, antes expuesta, de desarrollar el polígono P-9, se propone que dicho polígono sea gestionado mediante el Sistema de Cooperación, dado que se considera mas ágil cara a la ejecución de las obras de urbanización necesarias para permitir el servicio del tramo de la Red Arterial mencionado.

En aplicación de ese Sistema de Gestión, los propietarios del polígono aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecutara las obras de urbanización.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10 % del aprovechamiento medio, participara en dichos costes en esa proporción.

La parte de las obras que corresponde a Sistemas Generales, no se encuentra en iguales circunstancias respecto a los costes que las de Sistema Local, que son a las que se refiere el párrafo anterior. En el Estudio Económico-Financiero, se propondrá el tipo de participación en los costes de las obras de los Sistemas Generales que afectan al polígono.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión.

Respecto al polígono P-8, dado que no existe ningún condicionante para elegir un sistema diferente al normalmente utilizado, que es el de Compensación, este Plan Parcial propone dicho sistema para la gestión y desarrollo de polígono coincidente con el Sector P-8.

No obstante, si transcurrieran los plazos y el procedimiento previstos en el Art. 158 del Reglamento de Gestión, desde la aprobación definitiva del Plan sin que los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del polígono hayan presentado el proyecto de Estatutos y el de bases de actuación, la Administración actuante podrá proceder a sustituir el sistema propuesto por el de expropiación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL, Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL



P.O.
M. Suarez

3.- ORDEN Y PLAZOS DE EJECUCION.

Constituye, pues, la primera etapa el desarrollo del Plan en el Polígono P-9, que se estima posible su realización durante el primer cuatrienio a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, siendo sus fases:

1. Gestión Urbanística
2. Ejecución.
Urbanización
Edificación

Debido al sistema de actuación propuesto y a la estructura de la propiedad en el Polígono P-9, la primera fase se prevé muy rápida, por lo que en el transcurso de un semestre se estima que se podrá estar en la segunda fase de la etapa, tras la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

Se comenzara la ejecución de las obras de urbanización, con las correspondientes a la vía de la red arterial. Habrán de conseguirse los permisos correspondientes para la instalación del saneamiento que discurre por dicha vía hasta su acometida en el punto que indique la Empresa Municipal de Aguas, así como para la acometida de aguas que igualmente discurre por dicha vía.

La fase de edificación, podrá comenzarse, una vez conseguidas las oportunas licencias, en cuanto lo permitan las obras de urbanización y se puede pensar que puedan estar ejecutadas a la terminación del cuatrienio previsto tras la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La segunda etapa la constituye el desarrollo del polígono P-8, cuya gestión se estima mas lenta, debido también a su estructura de propiedad.

Los plazos y el procedimiento para desarrollar esta etapa, serán los fijados por el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo e, sus Artículos del 157 al 185 ambos incluidos, ya que el sistema de actuación propuesto es el de compensación.

A partir de la aprobación definitiva del Plan, en seis meses deberán estar presentado el proyecto de estatutos y de base de actuación.

En cualquier caso habrá de cumplirse el art. 3.3.2.c. de la Normativa del P.G.O.U., que especifica:

Plazos para la ejecución del planeamiento.:

1. A efectos del deber de cumplimiento de estos plazos se establecen las siguientes reglas:

a) Los Planes Parciales, y en su caso los Especiales, deberán precisar los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.

b) En defecto de determinaciones expresas de los Planes Parciales o Especiales se estipulan los siguientes plazos máximos:

-Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año.

-Aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación: 2 años.

-Ejecución de la urbanización: 4 años.

-Solicitud de licencia de edificación: 5 años.

-Ultimación de las obras de edificación: 2 años (desde la fecha de comienzo de las obras).

Excepto el último, todos los plazos se contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial.

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

31 JUL. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.

Al. Guacén

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

18 DIC. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

Al. Guacén

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 III 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 63 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se desarrolla a continuación el Estudio Económico-Financiero de la ordenación que se proyecta en el presente Plan Parcial, calculando los costes de la urbanización e implantación de los servicios y evaluando la viabilidad financiera de la operación.

1.- ESTUDIO ECONOMICO.

El estudio económico se realiza mediante una estimación de los costes de las obras de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

Las obras de urbanización de los polígonos en que se centra el Plan de Etapas, comprende:

En el Polígono P-9 (Etapa primera), la totalidad de los sistemas locales de viario y espacios libres que corresponden en aplicación de las determinaciones del PGOU (6.900,80 m²), así como un 30 % de participación en la urbanización de los sistemas generales, corriendo el 70 % restante a cargo de la Administración.

El exceso de zonas libres que corresponde a este Polígono y que se cuantifican en 9.251,53 m². se hará un tratamiento igual al de los Sistemas Generales, o sea un 30% a cargo de los propietarios y un 70% a cargo de la Administración.

En el Polígono P-8 (Etapa segunda), la totalidad de los sistemas locales de viario y espacios libres que corresponden en aplicación de las determinaciones del PGOU (13.126,80 m²).

El exceso de zonas libres que corresponde a este Polígono y que se cuantifican en 19.685,09 m². se hará un tratamiento igual al de los Sistemas Generales, o sea un 30% a cargo de los propietarios y un 70% a cargo de la Administración.

Se evalúan, por tanto, separadamente los costes de urbanización de los sistemas generales, de los sistemas locales y de los excesos de espacios libres. Dentro de estos, separadamente también, los correspondientes a los dos polígonos P-9 y P-8.

En el presupuesto que se adjunta, figura:

- Superficies de suelo a urbanizar Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granda, EL SECRETARIO GENERAL,
- a) Sistema local de espacios libres,
- b) Viario de sistema local
- c) Sistema general de espacios libres
- d) Viario de sistema general



PD
H. S. S. S. S.

-Módulos del coste unitario de los conceptos siguientes:

- Movimiento de Tierras
- Acerados
- Calzadas
- Saneamiento
- Abastecimiento de agua e hidrantes
- Electrificación. Media tensión
- Electrificación. Baja Tensión.
- Alumbrado publico
- Telefonía
- Acondicionamiento de parques
- Señalización vertical y horizontal.
- Zonas ajardinadas de viales. transformación
- Varios.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

PD
H. S. S. S. S.

A partir de estos datos, se calcula el coste de ejecución material de las obras de urbanización, los gastos generales y beneficios industriales, así como proyectos de urbanización e impuestos de valor añadido.

Se añade también los honorarios del presente Plan Parcial.

Por ultimo, se calcula el costo total de cada una de las etapas; en el polígono P-9 como la suma de los costes de sistema local mas el 30 % de los de sistema general y en el polígono P-8, solamente los de sistema local.

1.1.- PRESUPUESTOS.

-Se utilizan para este estudio los precios descompuestos proporcionados por el Excmo Ayuntamiento vigentes en la fecha de redacción de este plan parcial.

VALORACION DE LOS COSTES DE EJECUCION.

ACONDICIONAMIENTO DE TERRENOS.

- Limpieza y desbroce del terreno.
- Desmontes y explanaciones en los viales.
- Derribo de edificaciones existentes.
- Carga y transporte de tierras y escombros a vertedero.

Coste medio del m2 en viales.....1.322'2 pts/m2
 Coste del m2 en parques..... 45'0 pts/m2

S.Gen:Parque:43.944'14 m2	45'0 pts/m2	1.977.486'3 pts
Viales: 7.261'18 m2	1549'6 pts/m2	11.251.843'0 pts
P8.Exc.E.Lib:19.685'09 m2	45'0 pts/m2	885.829'0 pts
P9 Exc.E.Lib: 9.251'53 m2	45'0 pts/m2	416.318'8 pts
P8 SL:Parque:13.126'80 m2	45'0 pts/m2	590.706'0 pts
Viales:24.343'76 m2	832'9 pts/m2	20.275.888'0 pts
P9 SL:Parque: 6.900'80 m2	45'0 pts/m2	310.536'0 pts
Viales: 8.988'40 m2	2463'7 pts/m2	22.144.525'0 pts

PRESUPUESTO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS... 57.853.132'2 pts

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 19 DIC. 1992 en Granada.

Elabrado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992 en Granada.

EL SECRETARIO GENERAL
 ACERADO.
U. Maier

EL SECRETARIO GENERAL

-Construcción de acerado, mediante solería de baldosa hidráulica de cuatro tacos y dos colores 30x30cm, enmarcada con solería de chino lavado 40X40cm: recibida con mortero de cemento: colocada sobre sub-base de 10 cm de zahorra natural y firme de hormigón de 10 cm.H-100

-Parte proporcional de construcción de acerados, según la Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas, de iguales características que el acerado, con baldosa de color rojo, incluso formación de pendientes.

-Bordillo de granito, achaflanado, colocado sobre hormigón de H-100.

-Parte proporcional de formación de jardineras, mediante bordillos de hormigón prefabricado, con borde redondeado, sobre base de hormigón de H-100.

-Todo construido según normativa técnica del Servicio de Obras públicas del Excmo Ayuntamiento.

Coste medio del m2.....1.720'9 pts/m2

S.General :	7.261'18 m2	1.684'9 pts/m2	12.234.291'0 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	1.698'7 pts/m2	41.353.182'0 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	1.810'2 pts/m2	16.270.616'0 pts

PRESUPUESTO DE ACERADO..... 69.858.089'0 pts

CALZADA.

-Construcción calzada del tipo "G" formada por una sub-base de zahorra natural de 30cm de espesor, compactada, base de grava-cemento, de 20 cm de espesor y dos capas de 4cm de pavimento asfáltico en caliente, con mezclas del tipo III y IV respectivamente, con riegos de imprimación y adherencia.

-Líneas de agua formada por dos tiras de adoquines de granito, colocados sobre hormigón de H-100Kg.

-Suministro y colocación de lámina Geotextil.

-Parte proporcional de formación de aparcamientos formado por una subbase de 30cm de zahorra natural y 20cm de Hormigón H-175., con juntas de retracción.

-Todo construido según normativa técnica del Servicio de Obras públicas del Excmo Ayuntamiento.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992



Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL

Coste medio del m2..... 2.145'6 pts/m2

S.General	: 7.261'18 m2	2.249'6 pts/m2	16.334.645'0 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	2.142'9 pts/m2	52.166.854'0 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	2.068'9 pts/m2	18.596.161'0 pts
PRESUPUESTO DE CALZADAS.....			87.097.660'0 pts

por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL

SANEAMIENTO

-Tendido de redes de saneamiento con tuberías de hormigón vibroprensado, serie C, de 40-60-80 cm de diámetro, incluso excavación de zanja, colocación de tuberías sobre lecho de arena, rellenos de zanja con zahorras, compactado, transporte de tierras sobrantes a vertedero, entibaciones etc.

-Encauzamiento de acequias con tubería de hormigón vibroprensado, de 80 cm de diámetro con las mismas características del apartado anterior. Incluso P.P de registros.

-Tendido de ovoide de hormigón armado, de 120x80cm de sección, con solera, recalce y corchetes de hormigón en masa H-100, excavación y relleno de zanja, compactación, transporte de tierras sobrantes a vertedero y entibaciones.

-Construcción de imbornales sinfónicos, formados por solera y paredes de hormigón H-150, rejilla y cerco de fundición, incluso conexión a pozos de registro, excavación y transporte de tierras sobrantes a vertedero.

-Pozos de registro y resalto, de 1.10m de diámetro y profundidad variable, formados por solera y muros de hormigón H-100, tapa y cerco de fundición, pates de hierro, conexión a redes, incluso excavación, relleno, compactado, entibaciones y transporte de tierras a vertedero.

-Acometidas a solares, de 300mm, incluso tapa y cerco, acometida a la red, excavación y vertidos de sobrantes.

-Aliviadero compuesto de pozo de comunicación, cámara de 2.5x2x2.1m, solera de hormigón H-100, paredes de fábrica de ladrillo macizo de 1 Pié, enfoscados y bruñidos, tapa, cerco y patés, incluso excavación, rellenos, compactado, entibaciones y transporte de restos a vertedero.

-Roturas y reposición de pavimentos.

-Parte proporcional de acometidas a red general.

-Todo construido según la normativa técnica de Emasagra.

Coste medio del m2 en viales.....2.458'8pts/m2

Coste del m2 en parques..... 78'0pts/m2

S.Gen:Parque:	43.944'14 m2	78'0 pts/m2	3.427.642'9 pts
Viales:	7.261'18 m2	2290'9 pts/m2	16.634.766'0 pts
P8.Exc.E.Lib:	19.685'09 m2	78'0 pts/m2	1.535.437'0 pts
P9 Exc.E.Lib:	9.251'53 m2	78'0 pts/m2	721.619'3 pts
P8 SL:Parque:	13.126'80 m2	78'0 pts/m2	1.023.890'4 pts
Viales:	24.343'76 m2	2707'8 pts/m2	65.917.453'0 pts
P9 SL:Parque:	6.900'80 m2	78'0 pts/m2	538.262'4 pts
Viales:	8.988'40 m2	1920'1 pts/m2	17.258.502'0 pts
PRESUPUESTO DE SANEAMIENTO			107.057.573'0 pts

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada.

DE GRANADA Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES.

-Tendido de redes de agua, con tuberías de fundición dúctil, de 150 y 200mm de diámetro, con parte proporcional de piezas especiales. Incluso anclajes, excavación de zanja, colocación de tubería sobre lecho de arena de río, conexiones, relleno, compactado, transporte de tierras sobrantes a vertedero y entibaciones si fuesen precisas.

-Suministro y colocación de boca de riego modelo Granada, colocada sobre tubería de 80mm, de diámetro, con iguales características de instalación que el apartado anterior, incluso tapa y cerco..

-Suministro y colocación de hidrantes, del tipo columna, articulado, de tres salidas, colocados sobre tubería de 100mm de diámetro, con iguales características de instalación que el apartado primero.

-Camara de valvulas formada por solera y paredes de hormigón H-200, incluso tapa y cerco de fundición, pates de acceso, incluso excavacion, relleno, compactado, y transporte de restos a vertedero.

-Valvulas de mariposa y compuertas, de 200 y 150mm respectivamente, incluso carretes telescópicos y piezas de unión a la red.

-Acometidas de agua a solares con tuberias de polietileno y piezas ISIFLO.

- Rotura y reposición de pavimentos.
- Parte proporcional de acometidas a red general.
- Todo construido según la normativa técnica de Emasagra.

Coste medio del m2 en viales.....1.579'6 pts/m2
Coste del m2 en parques..... 75 pts/m2

S.Gen:Parque:	43.944'14 m2	75'0 pts/m2	3.295.810'5 pts
Viales:	7.261'18 m2	1367'3 pts/m2	9.927.975'8 pts
P8.Exc.E.Lib:	19.685'09 m2	75'0 pts/m2	1.476.381'7 pts
P9 Exc.E.Lib:	9.251'53 m2	75'0 pts/m2	693.864'7 pts
P8 SL:Parque:	13.126'80 m2	75'0 pts/m2	984.510'0 pts
Viales:	24.343'76 m2	1646'2 pts/m2	40.074.621'0 pts
P9 SL:Parque:	6.900'80 m2	75'0 pts/m2	517.560'0 pts
Viales:	8.988'40 m2	1570'6 pts/m2	14.117.657'0 pts
PRESUPUESTO ABASTECIMIENTO DE AGUAS....			71.088.380'7 pts

ELECTRIFICACION. MEDIA TENSION

-Transformadores de media tensión, de 1x630 KVA y 2x630 KVA.

-Tendido de redes de media tensión, con conductores de aluminio en secciones, 95,150 y 200mm2., bajo tubo de hormigón de 200mm de diámetro, incluso P.P de refuerzos y canalización en vacío para paso de calzadas, señalizacion en zanja, colocación de tubos sobre lecho de arena de río de 15cm de espesor, relleno y compactado, transporte de tierras sobrantes a vertedero.

-Arquetas de registro, tipo A-1 y A-2, formadas por fábrica de ladrillo macizo, tapa, marco, embocaduras de canalizaciones, incluso excavación, relleno, y transporte de tierras sobrantes

EL SECRETARIO GENERAL,
U. Saez

EL SECRETARIO GENERAL,
U. Saez

- a vertedero.
 -Rotura y reposición de pavimentos.
 -Parte proporcional de acometidas a red general.
 -Todo construido según la normativa técnica de la Compañía Sevillana y REBT.

Coste medio del m21.108'5 pts/m2

S.General :	7.261'18 m2	1.108'5 pts/m2	8.049.381'1 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	1.108.5 pts/m2	26.986.275'1 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	1.108.5 pts/m2	9.964.090'8 pts
PRESUPUESTO DE MEDIA TENSION.....			44.999.747'0 pts

ELECTRIFICACION. BAJA TENSION

-Casetas de transformación construidas mediante estructura de hormigón y ladrillo macizo, según Reglamento de la Cia Sevillana.

-Tendido de redes de baja tensión, con conductores de aluminio en secciones, 25,50,95,y 150 mm2., bajo tubo de PVC de 140 mm2 de diámetro, incluso P.P de refuerzos y canalización en vacío para paso de calzadas, excavación de zanja, colocación de tubos, señalización, relleno y compactado, transporte de tierras sobrantes a vertedero.

-Arquetas de registro, tipo A-1 y A-2, formadas por fábrica de ladrillo macizo, tapa, marco, embocaduras de canalizaciones, incluso excavación, relleno, y transporte de tierras sobrantes a vertedero.

- Acometidas a solares.
- Rotura y reposición de pavimentos.
- Parte proporcional de acometidas a transformadores.
- Todo construido según la normativa técnica de la Compañía Sevillana y REBT.

Coste medio del m2900'7 pts/m2

S.General :	7.261'18 m2	46'3 pts/m2	336.660'0 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	1.068'3 pts/m2	26.006.883'0 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	1.136'9 pts/m2	10.218.735'0 pts
PRESUPUESTO DE BAJA TENSION.....			36.562.278'0 pts

ALUMBRADO PUBLICO

-Tendido de redes de baja tensión, con conductores de cobre en secciones, 2'5, y 6 mm2., bajo tubo de PVC de 110 mm de diámetro, incluso P.P de canalización en vacío para paso de calzadas, excavación de zanja, relleno, compactado y transporte de tierras sobrantes a vertedero.

-Arquetas de registro formadas paredes de hormigón H-100, tapa, marco, embocaduras de canalizaciones, incluso excavación, relleno, y transporte de tierras a vertedero.

- Red de tierra con conductores de 35mm de cobre, desnudos.
- Cuadros de mando y protección según normas del Servicio de

Electricidad del Excmo Ayuntamiento.

- Luminarias formadas por báculos de 10m con brazos y columnas de 6m, 9m y 10m, luminarias estancas tipo Philips, lamparas de vapor de sodio de alta presión, reactancias, equipo reductor de consumo, incluso colocación, conexionado, basamento y ayudas de albañilería.
- Farolas del tipo tradicional en parques.
- Parte proporcional de acometidas a red general.
- Todo construido según la normativa técnica del Servicio de alumbrado del Excmo Ayuntamiento.

Coste medio del m2 en viales.....669'2 pts/m2
 Coste del m2 en parques.....520'0 pts/m2

S.Gen:Parque:	43.944'14 m2	520'0 pts/m2	22.850.952'8 pts
Viales:	7.261'18 m2	379'5 pts/m2	2.755.655'0 pts
P8.Exc.E.Lib:	19.685'09 m2	520'0 pts/m2	10.236.246'8 pts
P9 Exc.E.Lib:	9.251'53 m2	520'0 pts/m2	4.810.795'6 pts
P8 SL:Parque:	13.126'80 m2	520'0 pts/m2	6.825.936'0 pts
Viales:	24.343'76 m2	709'3 pts/m2	17.266.733'0 pts
P9 SL:Parque:	6.900'80 m2	520'0 pts/m2	3.588.416'0 pts
Viales:	8.988'40 m2	794'7 pts/m2	7.142.923'0 pts
PRESUPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO.....			75.477.658'2 pts

TELEFONIA.

- .-Tendido de tubos de PVC de 63 y 110mm, colocados en zanjas según disposiciones de la CNTE, incluso solera de hormigón de 10cm, relleno de hormigón hasta 10cm por encima de los tubos, incluso excavación, relleno, compactado y transporte de tierras sobrante a vertedero.
- .-Arquetas de registro, tipo "D", "H" y "M", formadas por fábrica de ladrillo macizo, tapa, marco, embocaduras de canalizaciones, incluso excavación, relleno, y transporte de tierras a vertedero.
- .-Parte proporcional de acometidas a red general.
- Todo construido según la normativa técnica de la Compañía Telefónica Nacional de España.

Coste medio del m2.....284'0 pts/m2

S.General :	7.261'18 m2	29'1 pts/m2	211.743'0 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	309'5 pts/m2	7.535.166'0 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	420'8 pts/m2	3.782.753'0 pts
PRESUPUESTO DE TELEFONIA.....			11.529.662'0 pts

PAVIMENTO Y AJARDINADO DE PARQUES

- Pavimento blando en paseos de los parques, colocado sobre subbase de zahorra, incluso P.P de pendientes, drenaje, compactado y limpio.
- Formación de ajardinamiento con suministro y colocación de tierra vegetal, setos, plantas y arbolado.

Coste del m2 en parques..... 3200 pts/m2

S.Gen:Parque:43.944'14 m2	3200'0 pts/m2	140.621.248'0 pts
P8.Exc.E.Lib:19.685'09 m2	3200'0 pts/m2	62.992.288'0 pts
P9 Exc.E.Lib: 9.251'53 m2	3200'0 pts/m2	29.604.896'0 pts
P8 SL:Parque:13.126'80 m2	3200'0 pts/m2	42.005.760'0 pts
P9 SL:Parque: 6.900'80 m2	3200'0 pts/m2	22.082.560'0 pts
PRESUPUESTO DE PARQUES.....		297.306.752'0 pts

SEÑALIZACION VERTICAL Y HORIZONTAL.

- Señalización horizontal de viales, con pintura reflexiva de dos componentes. Incluso premarcaje.
- Señalización vertical, sobre soporte, texto por embutición. Colocado incluso ayudas.

Coste medio del m2.....112'3 pts/m2

S.General :	7.261'18 m2	77'3 pts/m2	554.274'4 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	124'6 pts/m2	3.033.637'0 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	108'2 pts/m2	972.434'0 pts
PRESUPUESTO DE SEÑALIZACION.....			4.560.345'4 pts

AJARDINADO DE VIALES.

- Relleno de jardineras con tierra vegetal abonada.
- Suministro y plantación de arboles. Incluso excavación y vertidos.
- Suministro y plantación de arbustos. Incluso excavación y vertidos.
- Suministro y plantación de setos. Incluso excavación y vertidos.

Coste medio del m2.....251'62pts/m2

S.General :	7.261'18 m2	228'1 pts/m2	1.656.060'0 pts
P8 S.Local:	24.343'76 m2	259'3 pts/m2	6.313.554'0 pts
P9 S.Local:	8.988,40 m2	249'7 pts/m2	2.244.651'0 pts
PRESUPUESTO DE AJARDINADO DE VIALES....			10.214.265'0 pts

VARIOS.

- Tendido de tubos en vacio formado por tuberias de PVC de 110mm, dobles o sencillos, incluso solera de hormigón de 10cm, relleno de hormigón hasta 10cm por encima de los tubos, incluso excavación, relleno, compactado, transporte de tierras sobrantes a vertedero.
- Parte proporcional de mantenimiento de servidumbres como redes de servicios urbanos, tráfico peatonal, señalización de obra etc.
- Mobiliario urbano.

Coste medio del m2 en viales.....228'4 pts/m2
 Coste del m2 en parques..... 50 pts/m2

S.Gen:Parque:	43.944'14 m2	50'0 pts/m2	2.197.207'0 pts
Viales:	7.261'18 m2	154'4 pts/m2	1.120.960'5 pts
P8.Exc.E.Lib:	19.685'09 m2	50'0 pts/m2	984.254'5 pts
P9 Exc.E.Lib:	9.251'53 m2	50'0 pts/m2	462.576'5 pts
P8 SL:Parque:	13.126'80 m2	50'0 pts/m2	656.340'0 pts
Viales:	24.343'76 m2	238'8 pts/m2	5.813.021'0 pts
P9 SL:Parque:	6.900'80 m2	50'0 pts/m2	345.040'0 pts
Viales:	8.988'40 m2	260'1 pts/m2	2.337.767'0 pts
PRESUPUESTO DE VARIOS.....			13.917.166'5 pts

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

Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL



P.D.
 U. Sicaies

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

Granada, 18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
 U. Sicaies

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
 Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

COSTE URBANIZACION DEL SISTEMA GENERAL

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.

	VIALES	PARQUE	TOTALES
SUPERFICIES.....	7.261.18	43.944,14	51.205,32
Acond.Terreno.....	11.251.843	1.977.486	13.229.329
Acerados.....	12.234.291	0	12.234.291
Calzadas.....	16.334.645	0	16.334.645
Saneamiento.....	16.634.766	3.427.643	20.062.409
Abastec.Agua.....	9.927.976	3.295.810	13.223.786
Electrif.MT.....	8.049.381	0	8.049.381
Electrif.BT.....	336.660	0	336.660
Alumbrado.....	2.755.655	22.850.953	25.606.608
Telefonia.....	211.743	0	211.743
Parques.....	0	140.621.248	140.621.248
Señalización.....	554.274	0	554.274
Ajard. Viales.....	1.656.060	0	1.656.060
Varios.....	1.120.960	2.197.207	3.318.168
TOTALES.....	81.068.255	174.370.347	255.438.602
Coste del m2.....	11.164'6	3.967'9	4.988'5

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL..... 255.438.602

PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Presupuesto de ejecución material..... 255.438.602
 14% Gastos Generales..... 35.761.404
 6% Beneficio Industrial..... 15.326.311

PRESUPUESTO DE CONTRATA..... 306.525.317

13% IVA..... 39.848.291

PRESUPUESTO GENERAL..... 346.373.908

COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL

P/P HONORARIOS DE REDACCION..... 1.480.016
 12% IVA..... 177.602

TOTAL P/P HONORARIOS..... 1.657.618

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	5.318.969
P/P.Honorarios dirección de obra	3.540.611

P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	8.859.580
13%IVA.....	1.151.745

TOTAL P/P HONORARIOS.....	10.011.325

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y C.T.:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	414.475
P/P.Honorarios dirección de obra	414.475

P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	828.950
13%IVA.....	107.763

TOTAL P/P HONORARIOS.....	936.713

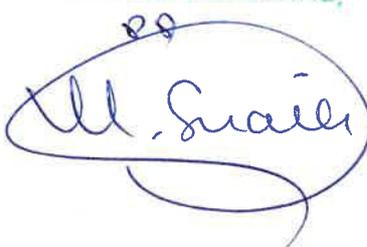
PRESUPUESTO GENERAL:

Presupuesto de OBRA.....	346.373.908
P/P.Redacción Plan Parcial.....	1.657.618
P/P.Redacción/Dirección proy. de urbanización.	10.011.325
P/P.Redacción/Dirección Acom.Electricas.C.T...	936.713

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	358.979.564

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
 en Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.




Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
 en Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.


COSTE URBANIZACION DEL POLIGONO P8

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.

	VIALES	PARQUE	TOTALES
SUPERFICIES.....	24.825'13	13.126'80	37.951'93
Acond.Terreno.....	20.275.888	590.706	20.866.594
Acerados.....	41.353.182	0	41.353.182
Calzadas.....	52.166.854	0	52.166.854
Saneamiento.....	65.917.453	1.023.890	66.941.343
Abastec. de agua...	40.074.621	984.510	41.059.131
Electrif.MT.....	26.986.275	0	26.986.275
Electrif.BT.....	26.006.883	0	26.006.883
Alumbrado.....	17.266.733	6.825.936	24.092.669
Telefonia.....	7.535.166	0	7.535.166
Parques.....	0	42.005.760	42.005.760
Señalización.....	3.033.637	0	3.033.637
Ajard. Viales.....	6.313.554	0	6.313.554
Varios.....	5.813.021	656.340	6.469.361
TOTALES.....	312.743.267	52.087.142	364.830.409
Coste del m2.....	12.597'8	3.967'90	9.612'90

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL..... 364.830.409

PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Presupuesto de ejecución material..... 364.830.409
 14% Gastos Generales..... 51.076.257
 6% Beneficio Industrial..... 21.889.824

PRESUPUESTO DE CONTRATA..... 437.796.490
 13% IVA..... 56.913.544

PRESUPUESTO GENERAL..... 494.710.034

COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL

P/P HONORARIOS DE REDACCION..... 2.113.835
 12% IVA..... 253.660

TOTAL P/P HONORARIOS..... 2.367.495

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	7.596.823
P/P.Honorarios dirección de obra	5.056.881
<hr/>	
P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	12.653.704
13%IVA.....	1.644.982
<hr/>	
TOTAL P/P HONORARIOS.....	14.298.686

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y C.T.:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	591.975
P/P.Honorarios dirección de obra	591.975
<hr/>	
P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	1.183.950
13%IVA.....	153.914
<hr/>	
TOTAL P/P HONORARIOS.....	1.337.864

PRESUPUESTO GENERAL:

Presupuesto de OBRA.....	494.710.034
P/P.Redacción Plan Parcial.....	2.367.495
P/P.Redacción/Dirección proy. de urbanización.	14.298.686
P/P.Redacción/Dirección Acom.Electricas.C.T...	1.337.864
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	512.714.079

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **31 JUL. 1992** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suarez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **18 DIC. 1992** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suarez

COSTE URBANIZACION DEL POLIGONO EN EL SECTOR P9

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.

	VIALES	PARQUE	TOTALES
SUPERFICIES.....	8.988'40	6.900'80	15.889'20
Acond.Terreno.....	22.144.525	310.536	22.455.061
Acerados.....	16.270.616	0	16.270.616
Calzadas.....	18.596.161	0	18.596.161
Saneamiento.....	17.258.502	538.262	17.796.764
Abastec.Agua.....	14.117.657	517.560	14.635.217
Electrif.MT.....	9.964.091	0	9.964.091
Electrif.BT.....	10.218.735	0	10.218.735
Alumbrado.....	7.142.923	3.588.416	10.731.339
Telefonia.....	3.782.753	0	3.782.753
Parques.....	0	22.082.560	22.082.560
Señalización.....	972.434	0	972.434
Ajard. Viales.....	2.244.651	0	2.244.651
Varios.....	2.337.766	345.040	2.682.806
TOTALES.....	125.050.814	27.382.374	152.433.188
Coste del m2.....	13.912'4	3.967'90	9.593'5

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL..... 152.433.188

PRESUPUESTO DE CONTRATA

Presupuesto de ejecución material..... 152.433.188
 14% Gastos Generales..... 21.340.646
 6% Beneficio Industrial..... 9.145.991

PRESUPUESTO DE CONTRATA..... 182.919.825
 13% IVA..... 23.779.577

PRESUPUESTO GENERAL..... 206.699.402

COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL

P/P HONORARIOS DE REDACCION..... 883.201
 12% IVA..... 105.984

TOTAL P/P HONORARIOS..... 989.185

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	3.174.099
P/P.Honorarios dirección de obra	2.112.863

P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	5.286.962
13%IVA.....	687.305

TOTAL P/P HONORARIOS.....	5.974.267

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y C.T.:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	247.339
P/P.Honorarios dirección de obra	247.339

P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	494.678
13%IVA.....	64.308

TOTAL P/P HONORARIOS.....	558.986

PRESUPUESTO GENERAL:

Presupuesto de OBRA.....	206.699.402
P/P.Redacción Plan Parcial.....	989.185
P/P.Redacción/Dirección proy. de urbanización.	5.974.267
P/P.Redacción/Dirección Acom.Electricas.C.T...	558.986

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	214.221.840

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

..... PLAN PARCIAL "CRUZ DE LAGOS"

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

COSTE EXCESOS DE ESPACIOS LIBRES DEL P8

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.

	VIALES	PARQUE	TOTALES
SUPERFICIES.....		19.685'09	19.685'09
Acond.Terreno.....	0	885.829	825.829
Acerados.....	0	0	0
Calzadas.....	0	0	0
Saneamiento.....	0	1.535.437	1.535.437
Abastec. de agua...	0	1.476.382	1.476.382
Electrif.MT.....	0	0	0
Electrif.BT.....	0	0	0
Alumbrado.....	0	10.236.247	10.236.247
Telefonia.....	0	0	0
Parques.....	0	62.992.288	62.992.288
Señalización.....	0	0	0
Ajard. Viales.....	0	0	0
Varios.....	0	984.254	984.254
TOTALES.....	0	78.050.437	78.050.437
Coste del m2.....	0	3.964'90	3.964'90

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL..... 78.050.437

PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Presupuesto de ejecución material..... 78.050.437
14% Gastos Generales..... 10.927.061
6% Beneficio Industrial..... 4.683.026

PRESUPUESTO DE CONTRATA..... 93.660.524
13% IVA..... 12.175.868

PRESUPUESTO GENERAL..... 105.836.392

COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL

P/P HONORARIOS DE REDACCION..... 452.226
12% IVA..... 54.267

TOTAL P/P HONORARIOS..... 506.493

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	1.625.236
P/P.Honorarios dirección de obra	1.081.850
<hr/>	
P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	2.707.086
13%IVA.....	351.921
<hr/>	
TOTAL P/P HONORARIOS.....	3.059.007

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y C.T.:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	126.645
P/P.Honorarios dirección de obra	126.645
<hr/>	
P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	253.290
13%IVA.....	32.928
<hr/>	
TOTAL P/P HONORARIOS.....	286.218

PRESUPUESTO GENERAL:

Presupuesto de OBRA.....	105.836.392
P/P.Redacción Plan Parcial.....	506.493
P/P.Redacción/Dirección proy. de urbanización.	3.059.007
P/P.Redacción/Dirección Acom.Electricas.C.T...	286.218
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	109.688.110

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,



EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
U. Suarez

..... PLAN PARCIAL "CRUZ DE LAGOS"

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, _____

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 IIII 1992

18 DIC. 1992
EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL

COSTE EXCESOS DE ESPACIOS LIBRES DEL P9

PD
M. Garcia

PD
M. Garcia

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.

	VIALES	PARQUE	TOTALES
SUPERFICIES.....		9.251'53	9.251'53
Acond.Terreno.....	0	416.318	416.318
Acerados.....	0	0	0
Calzadas.....	0	0	0
Saneamiento.....	0	721.619	721.619
Abastec. de agua...	0	693.864	693.864
Electrif.MT.....	0	0	0
Electrif.BT.....	0	0	0
Alumbrado.....	0	4.810.795	4.810.795
Telefonia.....	0	0	0
Parques.....	0	29.604.896	29.604.896
Señalización.....	0	0	0
Ajard. Viales.....	0	0	0
Varios.....	0	462.576	462.576
TOTALES.....	0	36.710.068	36.710.068
Coste del m2.....	0	3.967'90	3.967'90

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL..... 36.710.068

PRESUPUESTO DE CONTRATA:

Presupuesto de ejecución material..... 36.710.068
14% Gastos Generales..... 5.139.409
6% Beneficio Industrial..... 2.202.604

PRESUPUESTO DE CONTRATA..... 44.052.081
13% IVA..... 5.726.771

PRESUPUESTO GENERAL..... 49.578.852

COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL

P/P HONORARIOS DE REDACCION..... 212.699
12% IVA..... 25.524

TOTAL P/P HONORARIOS..... 238.223

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	764.410
P/P.Honorarios dirección de obra	508.835
<hr/>	
P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	1.273.245
13%IVA.....	165.522
<hr/>	
TOTAL P/P HONORARIOS.....	1.438.767

COSTES DE REDACCION/DIRECCION DE PROYECTOS DE ACOMETIDAS ELECTRICAS Y C.T.:

P/P.Honorarios de redacción de proyecto.....	59.566
P/P.Honorarios dirección de obra	59.566
<hr/>	
P/P.HONORARIOS DE REDACCION/DIRECCION.....	119.132
13%IVA.....	15.487
<hr/>	
TOTAL P/P HONORARIOS.....	134.619

PRESUPUESTO GENERAL:

Presupuesto de OBRA.....	49.578.852
P/P.Redacción Plan Parcial.....	238.223
P/P.Redacción/Dirección proy. de urbanización.	1.438.767
P/P.Redacción/Dirección Acom.Electricas.C.T...	134.619
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....	51.390.461

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL 1992
Granada,



EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL.

M. Suárez

P.D.
M. Suárez



2.- ESTUDIO FINANCIERO.

2.1.- OBLIGACIONES FINANCIERAS.

De acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, las obras de urbanización determinadas por el Plan Parcial, serán sufragadas por los propietarios del suelo a través, dependiendo del sistema de actuación de cada polígono, de la Junta de Compensación o bien se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2.2.- VIABILIDAD ECONOMICA.

La evaluación de costes que se deriva del estudio económico, repercutida sobre el aprovechamiento total de Plan Parcial, arroja los siguientes coeficientes:

SISTEMA LOCAL del Plan Parcial "Cruz de Lagos"

Presupuesto: 726.935.919 Pts.

Unidades de Aprovechamiento: 84.104 U.A.

REPERCUSION: 8.643,30 Pts/U.A.

SISTEMA GENERAL

Presupuesto: 385.979.564 Pts.

EXCESOS DE ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA LOCAL

Presupuesto: 161.078.571 Pts.

En la participación de Sistemas Generales y excesos de espacios libres de Sistema Local se estará de conformidad a lo dispuesto en el Art. 7.1.3. de la Normativa "Contribución a los costes de Urbanización".

Los precios de costo medios de la promoción del Plan resultarán, en principio, de sumar a los costos del suelo, los de gestión y urbanización. Por tanto, calculada la repercusión de la gestión y urbanización sobre el m2 construido, o sobre la unidad de aprovechamiento, para poder hacer los calculo de costos con independencia de los usos de la edificación, la viabilidad económica dependerá del precio resultante de sumar esta repercusión a la del costo del suelo por m2 construido, o por U.A. y comparar el resultado con la situación del mercado.

La situación actual indica que las repercusiones de la gestión y urbanización calculadas, tendrán una incidencia admisible en el costo final del m2 construido, en comparación con la repercusión del suelo y de la construcción y ello sin contar beneficios especulativos.

Como consecuencia de este estudio, se considera la ordenación proyectada viable en términos económicos.

GRANADA, FEBRERO 1.992

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada, 1992
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
H. Suarez

J. Miguel Castillo

SECRETARÍA GENERAL
DE ACTAS, RELACIONES
Y SERVICIOS

FDO.: JOSE MIGUEL CASTILLO MARTINEZ
ARQUITECTO

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
H. Suarez