

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
P-22 DE GRANADA

TEXTO REFUNDIDO



ARQUITECTOS

JUAN ANTONIO TORRES LACAL

FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS

AVDA. DE MADRID N.-1(2.-A)

TF.- (958) 275858-GRANADA

DTO. POSTAL - 18012



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

EL SECRETARIO GENERAL,

JUAN ANTONIO TORRES LACAL
FERNANDO ARELLANO CARINANOS

ARQUITECTO
ARQUITECTO

H. Suarez

PLAN PARCIAL P-22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE GRANADA. (TEXTO REFUNDIDO)

0.- ANTECEDENTES.

MEMORIA JUSTIFICATIVA (INDICE)

- 1.- Adecuación al Plan General. Justificación de su procedencia.
- 2.- Adecuación al desarrollo del Programa de Actuación al desarrollo del Programa de Actuación del Plan General.
- 3.- Modificaciones introducidas en el desarrollo del Plan Parcial, conforme a la normativa urbanística aplicable.
- 4.- Información urbanística.
 - 4.1.- Características del territorio.
 - 4.1.1.- Geológicas y geotécnicas.
 - 4.1.2.- Topograficas y morfológicas.
 - 4.1.3.- Paisajísticas.
 - 4.1.4.- Obras.
 - 4.2.- Usos, edificaciones, infareestructuras, tráfico y otros elementos existentes.
 - 4.2.1.- Usos existentes. Edificaciones.
 - 4.2.2.- Infraestructuras existentes.
 - 4.2.3.- Tráfico. Red viaria existente.
 - 4.2.4.- Otros elementos de interes. Conexión con los terrenos de borde.
 - 4.3.- Estructuración de la propiedad del suelo. Otros tipos de derechos sobre la propiedad.
 - 4.4.- Condicionantes impuestos por el Planeamiento vigente.
 - 4.4.1.- Usos e intensidades.
 - 4.4.2.- Ordenación física.
 - 4.5.- Resumen de la información urbanística.
- 5.- Analisis de la propuesta de ordenación planteada.
- 6.- Cálculo justificativo de usos, intensidades y aprovechamiento medio materializable.
- 7.- Cesiones y edificabiliades. Justificación.
 - 7.1.- Uso genérico residencial.
 - 7.2.- Uso genérico terciario.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

18 DIC. 1992

Tranada,

EL SECRETARIO GENERAL,

0.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento en Pleno acuerda aprobar inicialmente en Plan Parcial, en desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Programado P-22 del Plan General, estableciendo una serie de reparos a subsanar antes de la exposición al público. Este texto refundido del Plan Parcial P-22 se presenta despues de corregidos estos reparos y sustituye al que se aprobo con tal condición; recogiénose tanto en planos como y/o en memoria las citadas modificaciones que se exponen a continuación:

A) Se concreta dentro de la Subzona 2 (Equipamiento Comunitario) el 10 % mínimo exigido de Equipamiento Comercial, que se sitúa dentro de la misma parcela del Equipamiento Social. El P.G.O.U. permite que los usos de Equipamientos Social y Comercial compartan el mismo suelo con otros usos (Unidad Básica nº 13).

B) Aclaremos que el Ayuntamiento no participará en la financiación de las obras de urbanización por su parte del 10 % del aprovechamiento medio de cesión.

C) Se refleja en planos y memoria la modificación de la alineación de la Carretera de Jaén, manteniendo el ancho de 50 m, así como el consiguiente reajuste de las edificabilidades de las unidades básicas afectadas (1 y 3).

D) Además se aporta plano de conjunto donde queda reflejada la conexión entre los planes parciales P-21, P-22 y P-24.

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

JUAN ANTONIO TORRES LACAL ARQUITECTO
FERNANDO ARELLANO CARINANOS ARQUITECTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ADECUACION AL PLAN GENERAL. JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA.

Dentro de la clasificación de suelo establecido en el P.G.O.U. de Granada, se recoge la de suelo urbanizable programado cuyo ámbito corresponde generalmente a un sector, en cuyo límite se incluirá una o varias subzonas.

Los límites entre sectores vienen definidos por espacios libres de sistemas generales o de primer orden.

La presente documentación trata de desarrollar mediante la figura de Plan Parcial, el sector P-22 del P.G.O.U.

Los terrenos correspondientes al mismo se sitúan entre la Carretera Granada-Jaén (N-323) y los sectores correspondientes a los Planes Parciales P-21 y P-24.

En el Programa de Actuación del P.G.O.U. queda previsto el desarrollo urbanístico de este Plan Parcial en el segundo cuatrienio de su vigencia.

En cierto modo es lógico acometer ya el mismo, habida cuenta que han sido aprobados o están en fase de tramitación los planes parciales correspondientes al suelo con el colindante (P-21 y P-24).

2.- ADECUACION AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.

En base a lo anteriormente indicado y a la vista de las previsiones del Plan General, analizaremos su contenido respecto al sector de suelo urbanizable P-22.

En principio el ámbito del sector P-22 recogido en el Plan General cuenta con una superficie de suelo de 114.550 m², si bien recoge en ello varias unidades básicas correspondiente a suelo urbano que cuentan con uso pormenorizado asignado. Por tal motivo ha sido pretensión de los propietarios afectados y de los redactores del Plan Parcial el excluir del mismo estos enclaves urbanos con uso asignado, consolidado y en funcionamiento, todo ello a fin de facilitar su posterior desarrollo y gestión y poder establecer un justo reparto de cargas y beneficios entre propietarios de un suelo de análogas características.

En síntesis el ámbito del presente Plan Parcial es

SECRETARIA GENERAL
CONSEJO DE ASESORES
SECRETARIA GENERAL
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 18 DIC. 1952
EL SECRETARIO GENERAL,

el resultado del señalado por el P.G.O.U. con exclusión de los enclaves urbanos y con el ajuste a los límites definidos entre los sectores colindantes, a su vez recogidos en los Planes Parciales 21 y 24 ya aprobados. De la medición de suelo que lo integra se obtiene un total en el sector objeto de planeamiento de 79.019,03 m², no siéndolo en este caso de aplicación el margen de ajuste establecido en $\pm 5 \%$ por las razones apuntadas. El sector del Plan Parcial se divide a su vez en tres subzonas, según el Plan General. A la Subzona 1 se le asigna un uso global de "Residencial (Ensanche de Casco)", a la Subzona 2 corresponde un uso global de "Equipamiento zona deportiva" y a la Subzona 3 corresponde un "Sistema General de Espacios libres".

3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL, CONFORME A LA NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

En principio y en el ámbito espacial que el Plan Parcial P-22 tiene asignado, se ha partido de unos límites del Sector, que vienen definidos por la Carretera de Granada-Jaen, y los Sistemas Generales ya aprobados en los planes Parciales colindantes (P-21, P-24), por tanto queda claramente concretado el ámbito de actuación.

De la medición correspondiente al mismo se obtiene 79.019,03 m² lo que equivaldría a 29.869,193 U.A. conforme al aprovechamiento medio asignado.

Se hace abstracción completa en cuanto a cómputo de suelo y aprovechamiento urbanístico se refiere, de los enclaves urbanos con uso pormenorizado asignado y cuyo desarrollo en nada concierne al presente Plan Parcial.

Se parte de las tres subzonas que componen el Plan Parcial y se reajusta sus límites dentro del $\pm 15 \%$ permitido conforme a N. 4.2.5.6.

Habida cuenta que según N.4.3.4.d.5 puede ser modificado el uso global de la subzona siempre y cuando el nuevo pertenezca al mismo genérico de los fijados en el P.G.O.U., se ha estimado procedente hacer los siguientes cambios o transformaciones de usos globales:

1.- La Subzona 1, calificada en el P.G.O.U. como uso global de Ensanche de Casco, se cambia a desarrollo de viviendas unifamiliares, pertenecientes ambos al mismo uso genérico de Residencial.

2.- La Subzona 2, calificada en el P.G.O.U. como uso global de "Equipamiento zona deportiva" se cambia a "Zona de equipamientos comunitarios", pertenecientes ambos al mismo uso genérico de "Equipamiento".

3.- Por último la subzona 3, de Espacios libres de



U. Suarez

Sistema General se mantiene su calificación. Conforme a ello tenemos tres subzonas con uso global definido en el Plan Parcial y que conforme a las previsiones del Plan General habrán de contener unos porcentajes mínimos de usos pormenorizados, que para los globales anteriormente reseñados resultan ser:

Subzona 1.- "Desarrollo de viviendas unifamiliares"

Uso Residencial libre.....	17,50 %
Uso Residencial social.....	52,50 %
Uso Equipamiento comunitario.....	13,50 %
Otros usos.....	16,50 %
	<hr/>
	100,00 %

Subzona 2.- "Zona de equipamientos comunitarios"

Uso Terciario.....	10,00 %
Uso Equipamiento comunitario.....	80,00 %
Otros usos.....	10,00 %
	<hr/>
	100,00 %

Subzona 3.- "Sistema General de Espacios libres"

Los reseñados porcentajes mínimos son de estricto cumplimiento pudiendo acumularse a cualquiera de ellos el reseñado como de otros usos. La estructura interna de ordenación e imagen final resultante, será analizada con posterioridad si bien quedan en principio definidos los límites por los Sistemas Generales señalados, las Subzonas indicadas y los usos correspondientes. El presente Plan Parcial se limita a un mero desarrollo del conjunto definiendo la red viaria interior y la dotación de sus correspondientes servicios urbanísticos.

4.- INFORMACION URBANISTICA.

Conforme a lo previsto en el Art. 58-2b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, en la memoria justificativa del presente Plan Parcial habrá de incluirse la información correspondiente a los aspectos físicos del sector que en definitiva sirvan de pauta en el momento de su diseño y desarrollo. Se expone ello a continuación:

4.1.- Características naturales del territorio:

4.1.1.- Geológicas y geotécnicas.

Las características geológicas del sector, podríamos resumirlas:

En el centro y gran parte del sector, están

18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

representados materiales Neogeno-Cuaternarios, que rellenan la depresión postectónica y constituyen la actual Vega de Granada

En los bordes de esta Depresión, se han cartografiado materiales pertenecientes a dos de las zonas estructurales de la Cordillera Bética, la Zona Subbética y la Zona Bética y dentro de esta, materiales del Complejo Alpujarreño.

Los datos citados, han sido tomados de un mapa geológico del sector, en el que se encuentran cartografiados los diferentes términos, cuya descripción litológica se incluye en la leyenda adjunta al mapa, basándose en los datos aportados por el I.G.M.E.: Mapa Geológico de España, hoja (1009) Granada, hoja (991) Iznalloz, hoja (1008) Loja, a escala 1:50.000 y el Mapa Geológico, 1:50.000.

Asimismo, es necesario tratar el tema de los movimientos del suelo y sus riesgos en el presente punto, al tratarse este territorio de uno de los que singularmente se consideran con mayor capacidad para que se produzcan este tipo de movimientos. Así pues hacemos referencia a los datos que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en el que se delimitan tres claras zonas de distinto grado de riesgo de movimientos: Zona Estable, Zona de Inestabilidad Potencial y Zona Inestable.

Estas tres zonas se han definido teniendo en cuenta una serie de criterios, de los que destacamos: la naturaleza de los suelos (características geológicas y geotécnicas, litología, estructura, etc...) y los movimientos del suelo (tipo, magnitud y frecuencia del movimiento).

Según estos datos, esta zona, claramente incluida dentro de la Vega de Granada, estaría en la llamada Zona Estable, con un suelo constituido por materiales aluviales fundamentalmente conglomerados, limos y arcillas.

Esta zona de Vega constituye, igualmente, un importante acuífero, con un comportamiento mecánico variable, y se puede considerar que los movimientos del suelo son escasos y de pequeña magnitud, dentro siempre, de que estamos hablando de una zona considerada con el grado de riesgo más o de los más altos de la Península.

Desde el punto de vista de Edafología, en el Vega de Granada existe una catena altitudinal de suelos, que varía localmente, y que debido a la poca variación climática y ecológica de la zona, podríamos describir la asociación de suelos diferentes de la siguiente manera:

- Litasoles.
- Fluvisoles calcáreos.
- Regosoles calcáreos.
- Regosoles calcáreos.



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

Granada, 18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

- Cambiosoles calcícos.
- Cambiosoles calcícos.
- Luvisoles crómicos.

4.1.2.- Topográficas y morfológicas.

El área de estudio de este Plan Parcial se encuentra enclavado, como ya se ha adelantado, en la zona denominada Vega de Granada, y corresponden todas las propiedades actuales a urbanizar con antiguas huertas o cortijos, algunos de ellos aún en producción agrícola.

Las características naturales del territorio se pueden definir como una depresión topográfica rodeada de una barrera montañosa, en la que podemos destacar la cadena de Cumbres de Sierra Nevada y sus montes bajos adyacentes.

Esta depresión que representa la Vega de Granada, está constituida por un relleno de materiales blandos que se han ido depositando por la erosión de la cadena montañosa contigua que la rodea.

Sobre esta depresión se ha ido encajando progresivamente una red hidrográfica que surca la Vega de Este a Oeste, en donde el río Genil tiene una importancia vital, ya que él recibe acequias, riachuelos y torrentes que pudieramos considerar sus afluentes, y culpables, en todo caso, de la riqueza agrícola de la zona.

Igualmente la existencia de numerosas filtraciones en las zonas montañosas bajas, (casi todo el material es calizo), origina el que la Vega sea un auténtico embalse subterráneo de agua, con unos aforos frecuentes superiores a los 1.000 litros/seg.

Los suelos que se desarrollan en la depresión son los típicos aluviales que encontramos en las vegas agrícolas, compuestos principalmente por materiales de origen calcáreo, no poseyendo apenas diferenciación de horizontes, debido a su continua destrucción por las labores agrícolas. Aunque tienen una capa de materia orgánica aceptable, no obstante, para mantener sus actuales cotas de rentabilidad productiva, necesitan el continuo aporte de abonos.

Por lo que respecta a masas vegetales autóctonas, exceptuando algunas zonas de choperas y encinas, solo encontramos asociaciones naturales de gramíneas y prados, que son de carácter efímero. Las zonas montañosas se encuentran desprovistas de vegetación arbórea como no sean las repobladas recientemente con pinos.

El resto de vegetación, proviene por supuesto, de la acción del hombre en lo que a cultivo agrícola se refiere, resultando esta zona de vega de las más ricas de la llanura, debido a la recepción de las primeras aguas, ricas en minerales, que proceden de la montaña. Todo el plantel típico de la huerta

mediterránea-interior se desarrolla aquí: tabaco, maiz, alfalfa, pata, frutales diferentes, etc... La zona concreta de estudio pertenece, en este caso a lo que podríamos denominar "llanura aluvial central", que se distingue claramente de los bordes elevados de la Depresión, con acumulación de materiales terciarios y cuaternarios, dándonos la más completa columna estratigráfica de la Vega. Centrándonos ya en la zona concreta del Plan Parcial, en cuanto a topografía se refiere, encontramos un terreno sin prácticamente ningún movimiento importante, conformándose como un llano de pequeña pendiente hacia el centro de la Vega, o más concretamente, hacia la carretera de Maracena: podemos considerar una pendiente aproximada de 1,2 %, ideal, en su caso, para el discurrir de acequias y arroyos.

Hay un importante salto de 2 m entre los terrenos y la carretera de Jaen. Actualmente se siguen cultivando algunas de las fincas de forma poco intensa.

4.1.3.- Paisajística.

La importancia de la zona en el contexto total del paisaje de la Vega-Ciudad estriba, campo-urbano que en este caso se entrelazan formando un todo que, hoy por hoy ha sido roto en determinadas líneas de contacto entre ambos ambientes deformando lo que siempre ha sido natural, es decir la desaparición paulatina del núcleo urbano en el campo que lo rodea, entremezclándose hasta no saber donde acaba uno y empieza otro.

Por otra parte, la visión de Granada desde el centro de la Vega con la ciudad recortándose dejando como fondo la cadena montañosa que por el Norte-Este la rodea, le da características únicas a esta comarca.

No obstante, la visión aproximada de la zona concreta a que el presente Plan Parcial se refiere, presenta las típicas características de cercanías de una ciudad en crecimiento, en donde edificaciones ya ejecutadas, huertas y prolongaciones de calles se dejan ver.

Por tratarse de un terreno de topografía totalmente llana, el valor paisajístico que se prevee, tendrá en la sola estructura y tipología edificatorias.

Desde el terreno, en su estado actual, se divisa una bella panorámica de la Sierra que se pretende mantener dentro de lo posible en la solución propuesta.

Por último, cobra especial importancia en este caso, la situación de la parcela respecto a la carretera de Jaen, que constituye una auténtica "fachada" de la ciudad por dicho acceso.

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Sualle

4.1.4.- Otras Características climáticas,
hidrológicas, etc.

En los aspectos climáticos, hay que decir, que el clima de la zona, no es muy favorable al desarrollo de las actividades agrícolas, ya que nos presenta una relativa escasez de precipitaciones (300-400 mm) y un fuerte contraste térmico, tanto entre el día y la noche, como entre el verano y el invierno, siendo las estaciones más lluviosas el invierno y el otoño, todo esto hace que sea un clima con fuertes rasgos de continentalidad, potenciado este hecho, por la presencia de una auténtica barrera montañosa que obstaculiza y deforma la entrada de las masas de aire húmedas del Oeste y produce como consecuencia una aridez que se va elevando progresivamente conforme vamos recorriendo la depresión hacia el Este.

Por contrapartida, la existencia de estas barreras montañosas supone desde el punto de vista hidrológico la existencia de importantes reservas de agua, durante todo el año y que además poseen la ventaja de que se encuentra a una relativa altitud, con lo cual las posibilidades de transporte y almacenaje (embalse y canales) son muy rentables en toda la zona Este de la depresión (embalses de Quentar y Canales).

Observando el régimen térmico podemos apreciar como el carácter continental de la Vega de Granada resalta, y más aún, si comparamos la temperatura media anual, con la de otras estaciones de su misma situación geográfica. Así Málaga posee 18 y 1º y Sevilla 18 y 5º.

La especial situación del Municipio hace que tenga, pues un clima un tanto atípico para la zona, sobre todo tratándose de una ciudad tan cercana a la costa, en una región como es la Andalucía de reconocido clima suave y agradable.

El clima de Granada posee un invierno relativamente duro y prolongado, así, con menos de 10º tenemos Diciembre, Enero, Febrero y Marzo. Igualmente podemos ver como existe un verano con unos valores extremos muy considerables, con temperaturas superiores a 20º tenemos los meses de Junio, Julio y Agosto. Quedan como meses intermedios los de Noviembre (que es relativamente del mismo valor que el invierno) y Septiembre (que se asimila a las temperaturas del verano). En realidad, la estación de primavera recoge los meses de Mayo y Abril y el otoño tan solo Octubre, siempre desde el punto de vista térmico.

En el invierno hay que señalar la permanente presencia de heladas y nieves durante todos los años, lo cual unido al retraso de la primavera, en algunas ocasiones plantea problemas para la agricultura, del mismo modo que lo hacen los años con retraso de las lluvias de otoño.



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

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

M. Sual

Teniendo en cuenta estos inviernos y veranos, que claramente dominan como estaciones del año, quedan unas primaveras y otoños muy cortos y sin clara definición.

Tanto es así, que la primavera queda, al final, reducida a los meses de Abril y Mayo como mucho, y el otoño a Octubre y Noviembre, entrando este último enteramente en el duro invierno.

4.2.- USOS, EDIFICACIONES, TRAFICO Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES EXISTENTES:

4.2.1.- Usos existentes. Edificaciones.

El sector objeto de este Plan Parcial corresponde a una zona del territorio que si bien tubo carácter agrícola, acaba con el tiempo por convertirse en el suelo para la ampliación del casco urbano, por lo que rapidamente cae en desuso el originario y aparece la expectativa de la posibilidad de construir aunque en forma ordenada.

Respecto a las edificaciones y usos existentes dentro del sector, señalar que existen las correspondientes a los enclaves urbanos que por tener uso asignado han sido excluidas en la concepción del Plan Parcial.

Solo indicar que existe una vivienda a su vez catalogada en el vigente P.G.O.U., y cuyo suelo en que se asienta ha sido clasificado de urbanizable programado; por ello se intenta ser respetuoso con su conservación, por aquello de ser considerada elemento de interes, aunque por otro lado queda su actual situación fuera de ordenación en cuanto a alineaciones se refiere, por lo cual se computará el aprovechamiento urbanístico materializado a ella correspondiente y queda a resultas de la decisión municipal el mantener o no un inmueble, que si bien esta catalogado queda a efectos urbanísticos fuera de ordenación.

4.2.2.- Infraestructuras existentes.

Hemos de distinguir cuatro puntos importantes en cuanto a infraestructura, vitales para transformar el suelo en urbano:

- A.- Abastecimiento de Agua. B.- Saneamiento. C.- Energía eléctrica. D.- Telefonía.

A.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Consultados los Servicios Técnicos de EMASAGRA, existe la posibilidad de abastecer ambas subzonas mediante las conducciones existentes descritas en planos. A partir de estas redes existentes se establecerán dos anillos de alimentación.

B.- SANEAMIENTO.

Existe un ovoide de gran capacidad que recorre toda la zona a lo largo de todo su borde Sur-Este, en el



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

M. J. Suarez

eje de lo que será una gran avenida divisoria de los Poligonos P-21, P-22 y P-24.

C.- ENERGIA ELECTRICA.-

Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, suministradora de esta zona, existen líneas donde conectar los diversos transformadores por lo que queda asegurado el suministro de este sector.

D.- TELEFONIA.-

Consultada la Compañía Telefónica Nacional, nos encontramos, dadas las características de los edificios y usos del polígono, con capacidad suficiente de líneas en ambas Subzonas, ya que existe una cámara de registro de suficiente capacidad junto a la Carretera de Jaén, y dos nuevas cámaras de registro que entraran en uso a lo largo del presente año.

4.2.3.- Tráfico. Red viaria existente.

El ámbito del Plan Parcial actualmente queda limitado por la Carretera Granada-Jaen N-323 y las vías de Sistemas Generales correspondientes a los Planes Parciales colindantes (P-21/P-24), sin ejecutarse. No existe otro viario de interes actualmente.

4.2.4.- Otros elementos de interes. Conexión con los terrenos de borde:

No existen en el presente Plan Parcial otros elementos de interes que los descritos. Su conexión con los terrenos colindantes quedan claramente impuesta por las soluciones fijadas en los mismos y se limita este estudio a desarrollar conforme a los usos globales las distintas subzonas que lo componen conforme a las disposiciones del P.G.O.U. en cuanto a usos característicos y complementarios se refiere.

4.3.- Estructura de la propiedad del suelo. Analisis de otro tipo de derechos que penden sobre la propiedad.

El ámbito del presente Plan Parcial se compone de las siguientes fincas, que se grafian, cuyo propietarios y superficies se indican:

Finca	Superficie	%	Propietarios	Domicilio
1	41.333,02 m2	52,31	ARQUIGRUPO S.L. B-29460565	Avda. Madrid nº1 2A Granada
2	1.422,15 m2	1,80	ARQUIGRUPO S.L. B-29460565	Avda. Madrid nº1 2A Granada
3	19.967,52 m2	25,27	ARQUIGRUPO S.L. B-29460565	Avda. Madrid nº1 2A Granada
4	16.296,34 m2	20,62	CAMPING MOTEL SIERRA NEVADA	



Aprobado por el Excmo. Ayunmt. Pleno en sesión de fecha de 18 Dic. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

Avda. Madrid nº 137 Granada

PO
M. GARCÍA

4.4.- Condiciones de partida del P.G.O.U. vigente.

4.4.1.- Usos e intensidades:

Son conforme se especifica y según fotocopia de su contenido:

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE (1) SECTOR P-22 CUATRIENIO 2						
0. AREAS QUE LO INTEGRAN (2) VIII. 20						
1. CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR						
ZONA/ SUBZONA	USO GLOBAL / (3) CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE SUELO (m2) "S"	COEF. INTEN. (m2/m2) "I" (4)	EDIFICABILIDAD (m2)	COEF. USO GLOBAL "Z" (5)	APROVECHAMIENTO (U.A.) (6)
1	Residencial 2 (E. Casco)	68.852	0,7293	50.214	0,785	39.418
2	Equipamiento (Zona deportiva)	33.158	0,2242	7.434	—	3.813
3	S.G. (Espacios libres)	12.540	—	—	—	—
TOTALS SECTOR		114.550	—	57.648	—	43.231

2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (7)

$$A.m. = \frac{\sum Si \times li \times Zi}{\sum Si} = \frac{43.231}{114.550} = 0,378$$

3. PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES (8)

USOS GENERICOS incluyen usos por me./detall.	SUPERFICIES CONSTRUIDAS ZONA/SUBZONA (expresión del % sobre el total) (9)								TOTAL SUP. CONST. (m2)	N° DE VIV.
	1	Residencial 2	2	Equip. Comun.	3	4	5	6		
	%	m2 constr.	%	m2 constr.	%	m2 constr.	%	m2 constr.		
Residencial V.R.L.	15	7.532							7.532	75
Residenc. VPO (10)	45	22.596							22.596	226
Industrial										
Terciario	20	10.043	10	743					10.786	—
Equip. Comunit. (11)			78,3	5.821					5.821	—
Equip. Comunit. (12)	12,5	6.277	4,7	127					6.404	—
Otros	7,5	3.766	10	743					4.509	—
TOTAL SECTOR	100	50.214	100	7.434					57.648	301

4. OBSERVACIONES

A los efectos de cálculo de cesiones de suelo y edificabilidad los otros usos genéricos se consideran equivalentes a terciarios.

NOTAS

(1) Deben entenderse como sector objeto de planeamiento parcial unitario. No debe confundirse con los sectores resultado de la división sistemática del suelo municipal. (2) Con referencia a División Sistemática del Suelo. (3) Con referencia a Calificación Usos Globales. (4) Entendido como coeficiente de "edificabilidad media" de la zona/subzona correspondiente. (5) La expresión de cálculo de los coeficientes de uso de la zona/subzona se incluyen para todos y cada uno de los usos globales en páginas aparte. Es indicativo pues para su obtención se parte de un supuesto de distribución de usos determinado dentro de los márgenes máximos y mínimos establecidos en el programa de usos en suelo urbanizable (N.C. nº 7.2.). (6) Resultado del producto edificabilidad por coeficiente de uso global. (7) Cálculo realizado en función de los valores estimados del apartado 1 (características globales del sector). (8) Referido el programa solo a aquellas zonas/subzonas con edificabilidad (excluidas las destinadas a servicios generales de espacios libres). (9) Los porcentajes de edificabilidad según uso respetarán los mínimos establecidos en N.C. nº 7.2. de la Normativa. (10) Se refiere a viviendas "con características" de las viviendas de protección oficial y no necesariamente que cuentan con esta calificación. (11) En estos usos se incluyen los equipamientos comunitarios que no hayan de ser de cesión obligatoria y gratuita. (12) A diferencia de las anteriores, estos usos de equipamiento comunitario son objeto de cesión obligatoria y gratuita, obtenidos por aplicación de los estándares mínimos que se contienen en N.C. 7.3 de la Normativa del Plan General.



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

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

M. Sureda

4.4.2.- Ordenación física:

Conforme a los nuevos usos globales establecidos, la ordenación física queda a resultas de las disposiciones del vigente P.G.O.U. y que se resumen en:

Un ámbito del territorio a desarrollar mediante el presente Plan Parcial, bordeado por un sistema general de espacios libres y dos subzonas en su interior, una de carácter eminentemente residencial y la segunda de equipamientos.

En la Subzona 1, residencial, se plasma el desarrollo prioritario y en porcentaje mínimo establecido de uso característico el desarrollo de viviendas unifamiliares, de tipología intensiva, si bien y compatibilizándose con ellas se grafian próximos al borde la Ctra. de Jaen unidades básicas con uso pormenorizado de manzana cerrada extensiva, que a modo de barrera, separa el conjunto residencial de ésta vía rápida.

En la Subzona 2 y próximo al borde S-O del Camping Sierra Nevada se sitúa una unidad básica de Equipamiento deportivo lucrativo, con el objeto de dotar al Camping existente de un equipamiento deportivo complementario, integrada con los demás equipamientos de cesión.

Como se puede apreciar en el plano correspondiente, se ha tratado el conjunto apoyándose en las tres vías importantes de borde y formalizando en su interior una trama viaria que abastezca y de servicio a las necesidades del sector, conexiéndola a través de las primeras con los sectores colindantes y el resto de la ciudad.

La tipología de edificaciones, tanto en vivienda unifamiliares como en manzana cerrada, así como los equipamientos previstos se adecuan a las edificaciones existentes en su entorno y/o las previstas en los Planes Parciales colindantes, quedando todo ello claramente integrado en conjunto.

4.5.- Resumen de la información urbanística.

Conforme a lo establecido en la Ley del Suelo, Art. 57 y 58.2.b respecto a la información urbanística del territorio objeto de este Plan Parcial, entendemos queda cubierta con lo hasta ahora enunciado, siendo claras las condiciones con que cuenta el mismo para pasar de suelo urbanizable programado a suelo urbano. La restante documentación urbanística aplicable queda a resultas de las disposiciones vigentes en el actual P.G.O.U.

5.- ANALISIS DE LA PROPUESTA DE ORDENACION PLANTEADA.

Partiendo de las directrices del Plan General



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

U. Guara
P. 5

vigente y conforme a sus determinaciones se ha desarrollado el presente estudio de Plan Parcial, al objeto de ordenar un sector del territorio e integrarlo al resto de suelo urbano. A tal fin y siguiendo lo cauces previstos en el Plan General se han definido dos subzonas que consumen aprovechamiento con los siguientes usos globales:
Subzona 1.- "Residencial, desarrollo de viviendas unifamiliares".

Subzona 2.- "Zona de equipamientos comunitarios". En tal sentido y conforme a la definición de tales usos recogidos en la Normativa del P.G.O.U. se mantendrá en la Subzona 1 un uso característico de al menos el 70 % de vivienda unifamiliar. Compatibilizándose con él se prevee en la zona próxima a la Ctra. de Jaén a fin de rematar este bode, implantar edificaciones con tipología de manzana cerrada extensiva.

En la Subzona 2, zona de equipamientos comunitarios, se ubicarán los equipamientos correspondientes al sector tanto de carácter lucrativo como de cesión, debiéndose mantener el uso característico en porcentaje mínimo del 80 %. Lo indicado, así como la intensidad edificatoria, condiciones de ordenación física aplicables y otras ordenanzas reguladoras se recogerán con posterioridad y en la documentación gráfica, quedando cualquier vacío a resultas de lo que al respecto establezca el P.G.O.U. vigente actualmente.

6.- CALCULO JUSTIFICATIVO DE USOS, INTENSIDADES Y APROVECHAMIENTO MEDIO MATERIALIZABLE.

Efectuada la medición de los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial, del que se insiste han sido excluidos los correspondientes a enclaves urbanos con uso pormenorizado asignado, se obtiene 79.019,03 m2.

El sector P-22 se subdivide en tres subzonas, ya anteriormente descritas y cuyas superficies son:

- SUBZONA 1.- Residencial, desarrollo de vivienda unifamiliar.....42.785,43 m
- SUBZONA 2.- Zona de equipamientos comunitarios.....24.984,58 m
- SUBZONA 3.- Sistema General, espacios libres.....11.249,02 m

PROGRAMA DE USOS. APROVECHAMIENTO MEDIO.

Conforme a N.c.7.2.a los coeficientes de uso global Z de las distintas subzonas son:

- Subzona 1.- Z1= 0,733025
- Subzona 2.- Z2= 0,359998
- Subzona 3.- Z3= *****

Teniendo en cuenta el programa de usos y

edificabilidades que se recoge a continuación, teniendo en cuenta las reservas correspondientes al uso Genérico Residencial y Terciario recogidos en N.c.7.3.a y N.c.7.3.d, se obtiene el siguiente el cálculo del aprovechamiento medio:

$$A.m. = \frac{\sum S_i * I_i * Z_i}{\sum S_i} = 0,378$$

Resultando un programa de suelo urbanizable para el sector P-22, como sigue:

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

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

PS
M. Suárez

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

SUELO URBANIZABLE - SECTOR P-22

CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR.

ZONA / SUBZONA	SUPERFICIE SUELO(m ²) S	COEF. INTENSIDAD (m ² /m ²) "I"	EDIFICABILIDAD (m ²)	COEF. USO GLOBAL "Z"	APROVECHAMIENTO "U.A."
1.- RESIDENCIAL (D. VIV. UNIFAMILIAR)	42785,43	0.9345716	39986,05	0.7330253	29310,79
2.- EQUIPAMIENTO ZONA EQUIP.COMUNITARIO	24984,58	0.062083	1551,12	0.3599998	558,403
3.- SISTEMAS GENERALES (ESPACIOS LIBRES)	11249,02	---	---	---	---
TOTALES SECTOR	79019,03		41537,17		29869,193

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
 $AMM = \frac{\sum Si \cdot Xi}{\sum Si} = 0,378$

PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES

SUPERFICIES CONSTRUIDAS ZONA/SUZONA
 (EXPREISION % SOBRE EL TOTAL)

USOS GENERICOS (INCLUYEN USOS PORM./DETALLA.)	1.- RESIDENCIAL		2.- EQUIPAMIENTO		3.- S.G.	TOTAL SUP COST.(m ²)	N. DE VIVIEN.
	%	m ² CONSTRUIDOS	%	m ² CONSTRUIDOS			
RESIDENCIAL V.R.L.	17,43%	6970,53				6970,53	55
RESIDENCIAL V.P.O	65,99%	26385,70				26385,70	220
TERCIARIO (COMERCIAL)	3,08%	1231,70				1231,70	
EQUIPA. LUCRATIVO			90,00%	1396,01		1396,01	
EQUIPA. (CESION-RESER.)	13,50%	5398,12	10,00%(COMERCIAL)	155,13		5553,25	
TOTAL SECTOR	100,0%	39986,05	100,0%	1551,12		41548,58	275

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL

Teniendo en cuenta que el Sistema General de la Subzona 3 se destina a espacio público y cubre las reservas correspondientes a jardines y plazas de dotación general, no será por tanto necesario efectuar éstas.

Todos estos equipamientos de Reserva se ubicarán en la Subzona 2 a fin de concentrar su situación y facilitar su uso, excepto el de uso comercial que compatibiliza con el uso residencial manzana cerrada extensiva y que se sitúa en los bajos de dichas parcelas y que no tendrán carácter de cesión.

La distribución de suelo según usos pormenorizados y sus correspondientes edificabilidades se grafian en planos, recogándose en el siguiente cuadro:


UNIDAD BASICA	USO	SUELO	CONSTRUIDA m2	EDIFICABILIDAD m2/m2
1	Manzana cerrada extensiva con bajos comerciales	2.386,01	5.295,02 931,70	2,2192 0,3905
		Total.....	6.052,40	
2	Manzana cerrada extensiva con bajos comerciales	2.129,92	3.851,96 300,00	1,8085 0,1409
		Total.....	4.151,96	
3	Vivienda unifamiliar (existente catalogada)	897,33	510,30	0,5687
4	Vivienda unifamiliar intensiva	894,40	1.118,00	1,2500
5	Vivienda unifamiliar intensiva	2.386,33	2.982,91	1,2500
6	Vivienda unifamiliar intensiva	1.648,43	1.862,726	1,1300
7	Vivienda unifamiliar intensiva	3.296,37	3.724,898	1,1300
8	Vivienda unifamiliar intensiva	1.609,76	1.819,029	1,1300
9	Vivienda unifamiliar intensiva	5.389,65	6.090,305	1,1300
10	Vivienda unifamiliar intensiva	5.399,23	6.101,13	1,1300
11	Equipamiento deportivo lucrativo	9.076,63	1.396,01	0,1538
12	Equipamiento parque deportivo	2.275,00	568,75	0,2500
13	Equipamiento comunitario, social y comercial	2.012,50	2.795,89	1,3893
14	Equipamiento docente	4.400,00	2.200,00	0,5000
15	Espacios libres Sistema General	5.314,06	****	****
16	Espacios libres, jardines y plazas (Sistemas Locales)	1.857,13	****	****
17	Espacios libres, jardines y plazas (Sistemas Locales)	2.762,94	****	****
18	Areas de juegos Sistemas Locales	1.936,53	****	****

7.- CESIONES Y EDIFICABILIDADES. JUSTIFICACION.

Conforme a los citados cuadros de reservas indicados, corresponde hacer las siguientes indicándose suelo y edificabilidades resultantes:

7.1.- USO GENERICO RESIDENCIAL.

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





RESERVAS correspondientes al uso generico RESIDENCIAL		ACTUACIONES INFERIORES A 2.000 VIVIENDAS				
		Numero de viviendas= 275				
		m2 suelo/viv.	m2 edifi./viv.	m2 totales suelo	m2 totales edif.	edificabilidad
DOTACION GENERAL	Jardines y plazas	15		4125		
	Centros docentes	4	2	1100	550	0.50
	Equipamiento social	2	2	550	550	1.00
	Equipamiento comercial	1	1	275	275	1.00
DOTACION LOCAL BASICA	Jardines	15		4125		
	Areas de juego	3		825		
	Centros docentes	12	6	3300	1650	0.50
	Parque deportivo	6	1.50	1650	412.50	0.25
	Equipamiento social	3	3	825	825	1.00
	Equipamiento comercial	1	1	275	275	1.00
DOTACION LOCAL COMPLEMENTARIA	Areas de juego	3		825		
	Parque deportivo	2	0.50	550	137.50	0.25
	Equipamiento social	2	2	550	550	1.00
	Equipamiento comercial	1	1	275	275	1.00
TOTAL		70.00	20.00	19250	5500	

7.2.- USO GENERICO TERCARIO.

Cesiones previstas para el uso terciario:

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

Granada, 18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,



PS
U. Suárez

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL,

El Secretario

RESERVAS correspondientes al uso generico TERCARIO		correspondiente a 1231.70 m2						
		m2 suelo/100m2 m2 edifi./100m2 m2 totales suelo m2 totales edifi. edificabilidad						
DOTACION GENERAL	Jardines y plazas	14			175			1.00
	Equipamiento social	4	4		50		50	1.00
	Equipamiento comercial	2	2		25		25	1.00
DOTACION LOCAL	Jardines y plazas	15			187.50			
	Parque deportivo	6	1.50		75		18.75	0.25
	Equipamiento social	3	3		37.50		37.50	1.00
	Equipamiento comercial	1	1		12.50		12.50	1.00
TOTAL		45.00	11.50		562.50		143.75	

En total las cesiones de suelo y sus edificabilidades correspondientes al sector son:

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

Granada, 18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,



PS
M. García

RESUMEN DE TOTALES	
JARDINES SISTEMA GENERAL	4300
JARDINES Y PLAZAS	4312.50
AREAS DE JUEGO	1650
CENTROS DOCENTES	4400
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2012.50
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	862.50
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2275
	19812.50
	2200
	2012.50
	862.50
	568.75
	5643.75



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

EL SECRETARIO GENERAL
 Pº
 W. Suárez

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

7.3.- CESION 10 % APROVECHAMIENTO MEDIO:

Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, los propietarios de suelo urbanizable cederán obligatoriamente el 10 % del aprovechamiento medio del Sector, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizado.

Siendo el aprovechamiento total resultante equivalente a 29.869,193 U.A., por lo que la cesión corresponderá a 2.986,92 U.A., y que se materializará en la unidad básica que se decide tras el proyecto de reparcelación.

7.4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

1º El suelo destinado a Sistemas Generales equivalentes:

Viales	6.959,86 m2
Espacios libres...	5.314,06 m2
Total.....	12.273,92 m2

2º El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que son:

Uso Deportivo.....	2.275,00 m2
Uso Docente.....	4.400,00 m2
Uso Social y Comercial...	2.012,50 m2
Uso Viario del sector....	14.653,75 m2
Plazas y Jardines.....	4.441,27 m2
Areas de juegos.....	2.910,53 m2
Total.....	30.693,05 m2

3º El 10 del aprovechamiento medio del sector equivalente a 2.986,92 U.A. o el 15 % en el caso de que se realice la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

8.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Se establecen las hipótesis propias de las infraestructuras de acuerdo con las previsiones que el Plan General en el Capítulo 2 de las Ordenanzas y el artículo 5.1.2 de las Normas de Diseño y Calidad, incluidas en el título quinto de la Normativa.

8.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Para este sector, definido con uso global residencial, se prevee un consumo medio de 400 litros por habitante y día, el consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.

Es decir que para un caudal medio de 8 l/s, la



demanda en horas punta será de 2,4 x 8 l/s = 19,2 l/s.

A lo largo de las carreteras de Madrid y Maracena, discurren sendas canalizaciones de agua, de la red municipal, con un diámetro de 300 mm. A partir de la primera de ellas rama principal de diámetro 200, que discurre a lo largo de la Avenida Principal, distribuya el agua a todas las manzanas. En Parques y Jardines, las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por hectárea.

Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general.

Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio Municipal de Extinción de Incendios. Para su dimensionamiento, se considerarán las hipótesis de la Norma Básica de Protección de Incendios.

8.2.- SANEAMIENTO.

Se encuentra realizado un ovoide de 1,69 x 1,01 a lo largo de la Avenida colindante con P-21, al que se unirán los distintos ramales.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m por segundo.

- La pendiente normal no será inferior al 0,5 %. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima interior nunca sea inferior a 0,60 m/s.

- En el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales, se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según la fórmula.

$$I = 532,5 t^{-0,603}$$

(t es el "tiempo de concentración" en minutos e I su intensidad en litros por segundo y hectárea).

- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y punto inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.

- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m y desaguarán en pozos de registro de la red de saneamiento.

Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal o de bordillo/buzón a

18 DIC. 1992

Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,



lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la empresa municipal encargada del servicio.
- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adaptados por la empresa municipal encargada del servicio.

8.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica del alumbrado público. Estas instalaciones se atenderán a las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado electrificación).
- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- La distribución en baja tensión se efectuará preferente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo.

La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del presente Plan General o planes que lo desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre las vías públicas.

- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc..) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

Se dispondrán tres centros de transformación para cubrir las necesidades del sector.

8.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

Utilizando los estándares medios que el Ayuntamiento considera como Nivel de Iluminación, se considera en calles con tráfico rodado un nivel de 5 lux, con una uniformidad de 0,3 y en calles peatonales, un nivel de 5 lux y uniformidad de 0,15, utilizando como fuente luminosa, lámparas de valor de mercurio o sodio, color corregido.

8.5.- CANALIZACION DE ACEQUIA.

Está previsto canalizar la acequia existente y que

pasa a lo largo del P-22, P-24 y P-23. El agua se canalizará mediante una conducción subterránea tal como se grafía en plano F-2. Esta conducción se definirá en el proyecto de urbanización y en comun acuerdo con los regantes afectados.

9.- OTRAS DETERMINACIONES.

Tal como se prescribe en el artículo 64.2, como anexo de la memoria justificaremos la necesidad de formular el Plan Parcial.

Recogido en el vigente P.G.O.U. su desarrollo en el segundo cuatrienio de su vigencia, se encuentra actualmente en colindancia con otros terrenos ya planificados y desarrollados urbanísticamente, por lo que resulta un crecimiento normal y natural de la ciudad con continuidad de la misma.

Respecto al grado de urbanización de las calles próximas es el adecuado para continuarlos así como las redes de abastecimiento, cuya capacidad puede absorber la demanda exigible por esta incorporación.

Desarrollar este Plan Parcial facilita la continuidad del viario de la ciudad con la implantación de importantes viales que conexionan la Ctra. de Jaen con la de Málaga y el Camino de Ronda lo que facilita el tráfico actual a través de Doctor Oloriz-Avda. Constitución-Coronel Muñoz y Camino de Ronda. Finalmente la creciente demanda de viviendas, fundamentalmente de tipo unifamiliar, justifica sobradamente la conveniencia de este Plan Parcial.

9.1.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Se relaciona a continuación los propietarios a quienes afecta este Plan Parcial, indicándose las superficies de suelo que aportan al mismo y el porcentaje que sobre el total representan:

Finca	Superficie	%	Propietarios	Domicilio
1	41.333,02 m2	52,31	ARQUIGRUPO S.L. B-29460565	Avda. Madrid nº1 2A Granada
2	1.422,15 m2	1,80	ARQUIGRUPO S.L. B-29460565	Avda. Madrid nº1 2A Granada
3	19.967,52 m2	25,27	ARQUIGRUPO S.L. B-29460565	Avda. Madrid nº1 2A Granada
4	16.296,34 m2	20,62	CAMPING MOTEL SIERRA NEVADA	Avda. Madrid nº 137 Granada

9.2.- EJECUCION DE LA URBANIZACION.- SISTEMAS DE ACTUACION.

A fin de dar cumplimiento a lo indicado en el Art. previsto en el art. 64.c y 46.a del Reglamento de Planeamiento, analizaremos la forma de ejecutar las obras de urbanización. Se trata de un Plan Parcial cuyo desarrollo se hará en una sola fase o etapa, realizándose las obras de urbanización como si de polígono único se tratase.

Habrà de redactarse en consecuencia el oportuno proyecto de urbanización con cargo a los propietarios del Plan Parcial y su costo se incrementará a los propiamente dichos de ejecutar las obras de urbanización. La contratación de éstas se hará a la empresa que los propietarios determinen suscribiendo con ella un contrato conforme a lo especificado en el Art. 176.3 del Reglamento Gestión Urbanística.

Los gastos de urbanización como se ha dicho serán satisfechos por los propietarios afectados conforme a su porcentaje de participación y a las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión y en su momento las fincas resultantes tras la reparcelación quedarán gravadas con carácter real y formal al pago de los costos de urbanización que les correspondan, conforme al Art. 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

Respecto al sistema de actuación a adoptar y conforme a lo dispuesto en el Art. 119 de la Ley del Suelo, se establece sea el sistema de cooperación. Se seguirá por tanto las indicaciones que la Ley del Suelo, Reglamento y Normativa del P.G.O.U., se establece.

9.3.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADORA Y AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS.

Los propietarios, promotores del Plan Parcial P-22 aceptan el Plan de Etapas propuesto, por el cual se comprometen a realizar las obras de urbanización que en él se indican conforme a lo plazos señalados, o bien garantizar su correcta implantación.

En cuanto a la conservación de las obras de urbanización, correrá a cargo de los propietarios a partir de la recepción definitiva de las mismas y en tanto las recibe el Ayuntamiento, momento en que será de aplicación lo previsto en el Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No obstante, si los propietarios se constituyeran en entidad urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar ceder a la misma tales competencias, especificándose éstas así como las obligaciones y compromisos que adquieren los propietarios.

En cuanto a las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, se formalizarán las mismas en el proyecto de reparcelación, cuya aprobación

definitiva determinará la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes.

El coste de urbanización de los Sistemas Generales correrá a cargo del Ayuntamiento en un 70 % y a cargo de los propietarios del Plan Parcial en un 30 %.

9.4.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS INDICADOS.

El cumplimiento de los compromisos indicados anteriormente quedará garantizado mediante la constitución por parte de los propietarios de un aval bancario por importe equivalente al 6 % del costo total de las obras de urbanización.

La presentación de dicho aval se hará a requerimiento del Ayuntamiento.

La ejecución de las obras de urbanización se hará con cargo a los medios económicos propios de los propietarios afectados, en la proporción que les corresponda.

Dichos medios económicos están garantizados al tratarse de personas o sociedades con capacidad suficiente para acometer los gastos de Urbanización y Gestión derivados del desarrollo del Plan Parcial.

Granada, Enero de 1992
LOS ARQUITECTOS



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

EL SECRETARIO GENERAL,

pg
Al. Suárez

ORDENANZAS

1.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Será conforme a la documentación gráfica y escrita recogida en el presente Plan Parcial y en su defecto lo que al respecto quede estipulado en el P.G.O.U. vigente actualmente.


2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION, ORDENACIONES DETALLADAS.

Definido en el presente Plan Parcial, los distintos usos pormenorizado, alturas máximas de edificación y alineaciones, la posibilidad de construcción se ajustará a sus determinaciones remitiéndose en cuanto a ordenanzas detalladas se refiere a lo recogido en el Plan General para cada uno de los usos pormenorizado asignados.

La normativa aplicable no definida expresamente en el Plan Parcial se entenderá ajustada a las determinaciones del actual P.G.O.U. vigente.

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
SP
[Handwritten signature]



JUAN ANTONIO TORRES LACAL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS

ARQUITECTO
ARQUITECTO

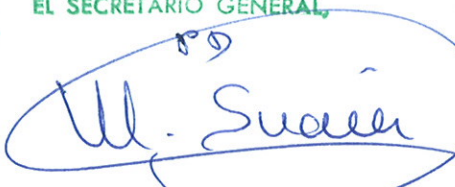
INDICE


PLAN DE ETAPAS

- 1.- Introducción.
- 2.- Sistema de Actuación. Garantías.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1.- Finalidad del mismo.
- 2.- Presupuesto de las obras de urbanización.
 - 2.1.- Módulos de valoración aplicables.
 - 2.2.- Valoración costos de ejecución.
 - 2.2.1.- Urbanización.
 - 2.2.2.- Coste de redacción del plan parcial.
 - 2.2.3.- Coste de redacción y dirección de proyecto de urbanización.
 - 2.2.4.- Resumen total de costos.
 - 2.2.5.- Financiación, plazos de ejecución e implantación de servicios.

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




PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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

18 DIC. 1992



EL SECRETARIO GENERAL,

PS
W. Suarez

JUAN ANTONIO TORRES LACAL
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS

ARQUITECTO
ARQUITECTO

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.- FINALIDAD DEL MISMO.

El estudio económico que a continuación realizamos, tiene por objeto fijar el valor total de las obras a efectuar para acondicionar el sector, en base a unas mediciones ponderadas del mismo en cuanto a la solución previsible de urbanización.

2.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

2.1.- MODULOS DE VALORACION APLICABLES.

Siendo imprevisible la variación de precios que experimenta el mercado en cuanto a las obras de urbanización a realizar, analizaremos los precios unitarios aplicables a las distintas partidas o unidades de obra en base a los fijados por este Ayuntamiento actualizados al día de la fecha. Los citados precios no obstante, quedan supeditados a alza o baja sobre los mismos oferten las empresas interesadas en realizar las obras.

2.2.- VALORACION COSTOS DE EJECUCION:

A continuación desarrollamos los costos de ejecución relativos a la redacción del presente Plan Parcial, así como los de redacción y ejecución de las correspondientes obras de urbanización. A saber:

2.2.1.- Urbanización:

Movimiento de tierras.-

34.279,47 m2 Desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeados en superficie de viales y áreas de juego efectuada por medios mecánicos, con profundidad media de 60 cm, incluso compactación de superficie resultante, carga sobre camión y transporte a vertedero a 351 pts/m2..... 12.032.093 pts

Pavimentación.-

26.437 m2 Pavimentación de viales y áreas de circulación, estando formado por los



Granada, 18 DIC. 1992
EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez

viales pertenecientes a sistemas
generales por sub-base y base granular
compactada con acabado de aglomerado
en frío y posterior tratamiento
superficial; vías de sistemas
locales mediante sub-base de zahorra,
capa de asiento de mortero en seco y
posterior colocación de adoquín de
hormigón con enlechado de juntas;
acerado mediante sub-base de zahorra
compactada, solera de hormigón H-125
de 10 cm de espesor y posterior
colocación de baldosa hidráulica. Se
incluye p.p. de hormigón granítico y
rigola de doble adoquín para
formación de línea de agua, incluso
p.p. de pasos de peatones y rebajes
de acerado a 3.285
pts/m2.....

86.845.545 pts

9.312 m2 Pavimento blando en zonas
ajardinadas y áreas de juego,
mediante sub-base de zahorras
compactadas, drenaje y posterior
conglomerado con tierra tipo Alhambra
a 1.850 pts/m2.....

17.227.200 pts

Señalización.-

1 P.A. Señalización vertical y
horizontal en red viaria, mediante
señales y discos de circulación la
primera, y abase de pintura
reflectante homologada la segunda....

1.680.000 pts

Ajardinamiento.-

1.095 m2 Ajardinamiento de zonas verdes
según características a definir en
proyecto de urbanización, con
limpieza y preparación del terreno,
aporte de tierra vegetal, abonado y
plantación de especies a 520 pts/m2..

569.400 pts

Abastecimiento, riego e hidrantes.-

2.240 ml Red de abastecimiento de agua
potable realizada con tubería de
fundición dúctil de diámetro ≥ 80 mm,
incluso excavación en zanja, lecho de
arena, relleno y compactado de la
misma, con p.p. de registros,
válvulas, bocas de riego, hidrantes y
acometidas, todo ello según
prescripciones de la Empresa
Municipal de Aguas y conexiones a la



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno de sesión de fecha de Granada, 18 Dic. 1936

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suarez

red general 9.440 pts/ml..... 21.145.600 pts

Saneamiento.-

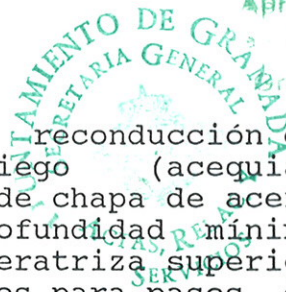
1.675 m.l. Red general de saneamiento con tubería de hormigón vibropresado de 400 mm de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja, solera de 15 cm de hormigón H-100, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, e incluyendo p.p. de encauzamiento de acequia existente, a 6.340 pts/ml..... 10.619.500 pts

Electrificación y alumbrado.-

3.432 m.l. Conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidos y centro de transformación (obra civil, maquinaria y acometida AT) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la Normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora. a 7.315 pts/ml..... 25.105.080 pts

Telefonía.-

1.745 ml Conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cm, con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de la C.T.N.E. a 3.175 pts/m2..... 5.540.375 pts



360 ml Conducción para reconducción de agua para el riego (acequia) realizada con tubo de chapa de acero galvanizado a una profundidad mínima de 80 cm a la generatriz superior del tubo con refuerzos para pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanjas con procedente de la excavación y p.p. de poctor, en cambios de dirección y arquetas de registro a 3.175 pts/m2.. 1.362.960 pts

URBANIZACION RESUMEN.-

Movimiento de tierras.....	12.032.093 pts
Pavimentación.....	104.072.745 pts
Señalización.....	1.680.000 pts
Ajardinamiento.....	569.400 pts
Abastecimiento, riego e hidrantes.....	21.145.600 pts
Saneamiento.....	10.619.500 pts
Electrificación y alumbrado...	25.105.080 pts
Telefonía.....	5.540.375 pts
Canalización de acequia.....	1.362.960 pts

Total Ejecución Material.....	182.127.753 pts
Gastos generales y Beneficio industrial (17 %)...	30.961.718 pts
Presupuesto de contrata.....	213.089.471 pts

Asciende el presupuesto de contrata a doscientos trece millones ochenta y nueve mil cuatrocientas sesenta y una pesetas.

2.2.2.- COSTE DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

Los honorarios técnicos de redacción de Plan Parcial, en este caso asciende a la cantidad de cuatro millones quinientas mil pesetas (4.500.000 pts) más I.V.A.

2.2.3.- COSTE DE REDACCION Y DIRECCION DE PROYECTO DE URBANIZACION.

Los honorarios técnicos de redacción de Plan Parcial, en este caso asciende:

Arquitecto.....	10.074.926 pts
Arquitecto técnico.....	3.022.478 pts

Total..... 13.097.404 pts+I.V.A.

2.2.4.- RESUMEN TOTAL DE COSTOS.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 18 Dic. 1994
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P. D.
M. M. M. M.

Total presupuesto de contrata.....	213.089.471 pts
Redacción Plan Parcial.....	4.500.000 pts
Proyecto de Urbanización.....	13.097.404 pts

Total.....	230.686.875 pts

* En esta estimación de costos no están incluidos Tasas, licencias o impuestos.

Asciende el coste evaluado total a la cantidad de doscientas treinta millones seiscientos ochenta y seis mil ochocientas setenta y cinco pesetas.

2.2.5.- FINANCIACION, PLAZOS DE EJECUCION E IMPLANTACION DE SERVICIOS.

Según se ha indicado en la memoria, la implantación de la obras de urbanización corren a cargo - en su mayor parte de los propietarios del suelo, ya que se trata de un polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial. De acuerdo con el Art. 63.3 del Reglamento de Planeamiento y teniendo en cuenta que en la ejecución del presente Plan Parcial, han de realizarse obras que corresponden a los Sistemas Generales de la estructura orgánica del Plan General, se puntualiza, de acuerdo con el Art. 4.2.3 del Reglamento y Planeamiento, que la Entidad llamada a asumir la financiación de las mismas corresponde al Ayuntamiento. Así mismo, de acuerdo con el Art. 122 de la Ley del Suelo, habrá de tenerse en cuenta que una parte del costo de éstas obras de urbanización, por ser de interés para el sector, será a cargo de los propietarios del mismo.

La valoración de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales y que ya han formado parte de la valoración realizada anteriormente es la siguiente:

Movimiento de tierras.....	4.831.250 pts
Pavimentación.....	35.586.750 pts
Ajardinamiento.....	572.000 pts
Abastecimiento.....	2.393.984 pts
Saneamiento.....	3.452.130 pts
Edificación y alumbrado.....	10.130.000 pts

Presupuesto Ejecución Material...	56.966.114 pts
17 % Gastos generales y Beneficio industrial.....	9.684.239 pts

Total Presupuesto contrata.....	66.650.353 pts

El plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios se fija en tres años, a partir de la aprobación de su correspondiente

proyecto si bien se tenderá a reducir dicho periodo
dado la necesidad y urgencia de los promotores en
acometer las obras de edificación.

Granada a Enero de 1992.
LOS ARQUITECTOS

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

18 DIC. 1992



Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

PD
U. Suarez