

ARQUITECTO : JUAN ANTONIO TORRES LACA  
ISMAEL APARICIO DUQUE

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
P-4 DE GRANADA.**

PLANO Nº

**P-4**

DOCUMENTACION

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 OCT. 1983**  
Granada, **30 JUN. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

**PLAN PARCIAL P-4**



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Determinaciones y previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Granada.

1.2.- Características naturales del territorio.

1.2.1.- Geológicas y Geotécnicas.

1.2.2.- Relieve y Orografía.

1.3.- Infraestructura existente

1.3.1.- Viario.

1.3.2.- Acometida de agua.

1.3.3.- Evacuación de aguas

1.3.4.- Acometida de electricidad

1.3.5.- Telefonía.

1.4.- Estructura de la propiedad del suelo, a efectos de distribución de cargas y beneficios.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **- 7 MAR 1987**  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Estudio de adecuación de las determinaciones del Plan Parcial, en relación con el planeamiento que desarrolla.

2.2.- Adecuación de la propuesta del Plan Parcial a las determinaciones del artículo 13 de la Ley del Suelo.

2.3.- Cumplimiento de las determinaciones incluidas en los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

2.4.- Cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

2.5.- Objetivos y criterios de la Ordenación del territorio en función de las determinaciones

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **7 JUN. 1986**  
Granada, **30 JUN. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
25 OCT. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL

del Plan General.

2.6.- Examen y análisis ponderado de posibles alternativas, y justificación de la elegida.

Anexo I: Contenido documental del Plan Parcial.

Anexo II:

1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

2.- Relación de Propietarios afectados.

3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

4.- Compromisos a contraer entre urbanizadores - Ayuntamiento - terceros.

5.- Garantías de cumplimiento de compromisos por parte de los promotores.

6.- Medios económicos de los promotores, recursos propios y fuentes de financiación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha de - 7 MAYO 1987  
EL SECRETARIO GENERAL

### 3.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

3.1.- Objeto y extensión del estudio.

3.2.- Costes de la urbanización.

3.3.- Financiación de las obras.

3.4.- Valoración de las obras.

### 4.- PLAN DE ETAPAS

### 5.- ORDENANZAS REGULADORAS

5.1.- Generalidades, terminología concepto.

5.2.- Régimen urbanístico del suelo.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
7 JUN. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL

5.3.- Normas de de edificación.

5.4.- Resumen de usos y edificabi-  
lidades.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
Granada, 25 OCT. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada, 7 MAYO 1987  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 8 JUN. 1985  
Granada, 8 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 30 JUN. 1985  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL P-4

MEMORIA INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento entre la documentación se ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Más adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2b) se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanística del territorio y al menos los referidos a: a) características naturales del territorio. b) usos, edificaciones e infraestructuras existentes. c) Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. Pero no obstante, debe completarse con la información sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

### 1.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA.

En el citado planeamiento, la clasificación con que quedan afectados los terrenos, es la de suelo urbanizable programado. Por ello, tal como la ley prevé, se ha de proceder a la redacción de Plan Parcial, que desarrolle un sector completo. En nuestro caso concreto, se trata de la zona 4, o sea, el Plan Parcial P-4, que consta solamente de un Polígono.

El uso global previsto es el Residencial. No obstante el ámbito del sector queda dividido en tres subsectores o subzonas, a las que se les asignan los usos globales siguientes: Subzona 1 = Residencial 2 (en ensanches y ordenación abierta); Subzona 2 = Equipamiento Comunitario; Subzona 3 = Residencial 1 (en desarrollos urbanos especializados). Se completa la totalidad de superficie del sector con un sistema general de 82.493 m<sup>2</sup> de superficie, destinadas a parque y boulevard, de lo cual es ampliamente deficitario el zaidín.

Los usos genéricos que se prevén para los usos globales antes citados son los siguientes: En la Subzona 1, de Residencial 2, se prevén el uso residencial (15% en vivienda libre y 45% en vivienda social), el de equipamiento terciario que incluye en él el comercial (con un 20%), el





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 5 OCT 1987  
Granada

EL SECRETARIO GENERAL,

equipamiento comunitario (con un 12,5%) y autoriza otros usos posibles (7,5%) que en el P-4 se acumulan al residencial. En la subzona 2, de Equipamiento comunitario, se prevé este uso en un 80%, además de un 10% para equipamiento terciario y otro 10% para otros usos, que hemos acumulado al anterior. Por último en la subzona 3, de Residencial 1, se dan el uso residencial (17,5% a vivienda libre y 52,5% a vivienda social), el equipamiento comunitario (con un 13,5%) y admite otros usos posibles en un porcentaje del 16,5% que se han acumulado al uso residencial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

EL SECRETARIO GENERAL,

**1.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.-**

Nos limitaremos a las que en el Reglamento de Planeamiento se consideran como mínimas.

**1.2.1.- GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.-**

En cuanto a situación se refiere, la zona sobre la que se desarrolla el presente Plan Parcial se encuentra junto a la carretera de la Zubia que la cruza, entre ésta y el camino de los Abencerrajes, al pie de la ladera de Hueter Vega, pero en plena Vega de Granada.

Geológicamente, esta zona en concreto tiene su origen en los últimos movimientos orogénicos de las Cordilleras Béticas que ocurren al principio del Mioceno. Así, se forma la depresión intramontañosa de Granada, que posteriormente se rellena de con materiales de edad Neógena y Cuaternaria, que de esta manera configuran la Vega de Granada.

En cuanto a la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y de acuerdo con los estudios realizados por la F.A.O., la zona que nos ocupa puede considerarse constituida por materiales aluviales del Cuaternario y formaciones conglomeráticas del Neógeno, en donde la infiltrabilidad y permeabilidad son altas. Tiene un considerable poder de autodepuración frente a la contaminación bacteriológica y orgánica en función de su espesor no saturado. O sea, que la capacidad de depuración propia, depende de la separación entre el manto acuífero (nivel freático) y el vertido o foco de fluido contaminante. La velocidad de propagación de la contaminación es lenta.

Por lo que respecta a riesgos de movimiento del suelo, puede considerarse como una zona estable, derivado de lo llano del terreno, y de los materiales que constituyen el terreno que, como se ha dicho son aluviales de conglomerados.

Edafológicamente, y como se viene señalando,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada

EL SECRETARIO GENERAL,



do anteriormente, el suelo de la zona que estudiamos consiste básicamente en fluvisoles o suelos aluviales, además de regosoles calcáreos y cambisoles cálcicos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

1.2.2.- RELIEVE Y OROGRAFIA.-

En cuanto a altitudes, y a la vista del plano topográfico, vemos que el punto de mayor cota corresponde 686,70 mientras que el de menor es de 677,50 m teniendo en cuenta que la separación entre ambos, es de unos 59,00 m, al que corresponde una variación de 9,20 m, vemos que la pendiente media sería del 1,53%. No obstante, se puede observar que para los fines agrícolas a los que se han destinado estos terrenos hasta el presente, se han realizado abacalamientos, que dan superficies prácticamente planas. Por ello, no se ha considerado de interés la inclusión del plano clinométrico.

Dentro de las unidades morfológicas que se diferencian en la Vega de Granada, se puede considerar sin lugar a dudas que nos encontramos en la llanura aluvial central. En esta llanura, por la circula el río Genil, existe una gran sencillez morfológica, como resultado de la acumulación de materiales de alubión, aportados en su mayoría por el río Genil y su red hidrográfica.

La formación de esta llanura tiene lugar por el drenaje insuficiente del río Genil, a quien se intercepta el paso por medio de la elevación de algunos terrenos agua abajo de la ciudad de Granada.

La capa más superficial es el resultado de los aportes de los ríos afluentes que van a desaguar al Genil, quienes depositan materiales provenientes de los glaciares que en los bordes de la Depresión.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.3.1.- VIARIO

En cuanto a viario de acceso se refiere, tenemos la Carretera de la Zobia que, aunque en su trazado actual es una vía estrecha y tortuosa, se pretende potenciar y rectificar, hasta convertirse en un vial de importancia que bordea un "boulevard". El resto del viario, está constituido por el camino de los Abancerrajes, pero que prácticamente intransitable por lo deformado de su pavimento.

Por otra parte, se ha de considerar que, debido al carácter de limítrofe con el suelo urbano que tien el presente Plan Parcial, existe una conexión muy buena con el resto de la ciudad, ya

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL,

que algunas de las calles de ésta pueden y deben ser prolongadas para facilitar la integración de ésta zona dentro del tejido de aquella.

De acuerdo con las previsiones existentes en el Plan General, para resolver el problema de la circunvalación, se ha previsto una autovía perimetral que afecta al sector objeto de este Plan Parcial de la siguiente forma: el ancho de 50 m, teniendo el carácter de borde de la ciudad y límite de la Vega. Por ello, se debe disponer de abundante arbolado. Esto es lo que nos lleva a efectuar un tratamiento como paseo arbolado con calzadas laterales. Además, cada cierto espacio, se sitúan glorietas para cambio de sentido.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 25 OCT 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

### 1.3.2.- ACOMETIDA DE AGUA

Según los datos facilitados por la información Plan General de Ordenación, no existen ramales de la red primaria o secundaria de abastecimiento de agua que atraviesen o toquen el ámbito del Plan Parcial. No obstante y en sus proximidades, en concreto la calle Palencia y a una distancia próxima a los 100 m se halla situado un ramal de la red primaria, con diámetro superior a los 200 mm, desde la que actualmente se abastece a la Avenida América.

Por otra parte tenemos las acometidas de agua que se hacen para la zona de la Divina Infantita, aunque su sección es limitada.

No obstante, el mayor interés está en la Arteria Sur, de un diámetro de 800 mm, que se halla comprendida entre los sistemas generales a ejecutar y que discurre por la circunvalación que limita el suelo urbano hacia la Vega, que tiene un ancho de 50 m. Esta conducción resolverá definitivamente el abastecimiento de agua de la zona Sur.

Es decir, en el presente, existe la posibilidad de dotar de agua en el presente al sector, por medio de la prolongación del ramal primario que viene desde la Plaza de Fontiveros. De este modo, se puede ejecutar una malla con el resto de ramales de la Divina Infantita, que puede ser completados con la conexión a la Arteria Sur cuando se construya.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 7 MAYO 1985  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

### 1.3.3.- EVACUACION DE AGUA

Las redes de evacuación de aguas que afectan al sector P-4 en la actualidad, se restringen exclusivamente a un colector secundario que viniendo de la colonia de Divina Infantita recoge aguas de Mirasierra, cruza la calle Palencia y enlaza con el colector que por la Avenida de América va a desembocar en el colector del río.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 27 JUN. 1985  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

Genil.

En proyecto y como sistemas generales, se prevé la construcción de un colector paralelo a la Arteria Sur, por el mismo vial de circunvalación con un diámetro de 0,60 m, y que se aliviara en el río Monachil. Además, por el eje central del parque que separa el P-4 del P-5 se prevé la construcción de un colector de 0,60 x 1,20 m de sección de sección, cuyo vertido debe seguir el recorrido ya descrito hacia la Avenida de América.

Luego la evacuación de aguas es posible, por el primero de los conductos citados existentes en la actualidad, además de ser factible y viable la ejecución del primero de los colectores en proyecto; así como del segundo, ambos de reducida sección.

EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.4.- ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD

En la actualidad existen centros de transformación en la Urbanización Mirasierra (para uso de la misma) y dentro de lo que en su día será parque público (este de limitada potencia).

Por lo tanto, parece que será necesaria la ubicación de al menos un centro de transformación más que suministre la potencia que se demande, la cual será debidamente concretada en el Proyecto de la Urbanización, de acuerdo con la compañía suministradora.

En el futuro, no debe existir problema de abastecimiento, dada la proximidad de la futura subestación que en el Plan General se ha previsto.

1.3.5.- TELEFONIA

Dada la proximidad de la central del Zaidin, se considera como más viable la ejecución de un red general que discurra por el eje del parque, para continuar por el vial de circunvalación. Por ello, se estima que no habrá problema para dotar de este servicio.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS.

En el plano catastral que acompaña el resto de la documentación de información, señalan cuales son los propietarios y en donde se hallan situadas sus respectivas propiedades. A continuación, y en cumplimiento del artículo 64- b) del Reglamento de Planeamiento, se detallan las superficies de cada uno:

- 1.- JOSE CERVILLA ANDRES..... 3.314 m2 .

- 2.- MANUEL MORALES ATIENZA..... 1.427 m2
- 3.- HEREDEROS DE CERVILLA QUIRANTES.. 1.427 m2
- 4.- ANTONIO SANCHEZ LOPEZ..... 1.427 m2
- 5.- FRANCISCO CERVILLA QUIRANTES..... 1.508 m2
- 6.- INONSA S.A. .... 630 m2
- 7.- CECILIA GONZALEZ VELAZCO..... 1.903 m2
- 8.- MARIA DEL CARMEN LOPEZ MARTIN.... 845 m2
- 9.- MANUEL MOCHON GOMEZ..... 4.448 m2
- 10.- JOSE CUESTA MOLINA.....24.158 m2
- 11.- LUIS FERNANDO MANZANEQUE DAVILA..16.558 m2
- 12.- RAFAEL PORRAS ARROYO.....10.357 m2
- 13.- FRANCISCA TORRES BARRILADO..... 5.372 m2
- 14.- HEREDEROS DE SEVILLA LADRON  
DE GUEVARA..... 6.882 m2
- 15.- MIGUEL RUIZ HITOS Y OTROS TRES... 1.182 m2
- 16.- HERMANOS DE SAMPEDRO GARCIA..... 4.380 m2
- 17.- ANTONIA MONTES MARQUEZ ..... 1.033 m2
- 18.- JOAQUIN RUIZ HITOS..... 2.197 m2
- 19.- JOAQUIN VILLEGAS GOMEZ..... 2.916 m2
- 20.- FRANCISCO RUIZ JIMENEZ..... 5.828 m2
- 21.- SEGISMUNDO NOGUERAS ROSALES.....14.593 m2
- 22.- AUTOESCUELA CHECA..... 4.911 m2
- 23.- AUTOESCUELA GRANADA..... 4.911 m2
- 24.- JOSE MARTIN RULL..... 2.846 m2
- 25.- MANUEL CAMACHO CAMACHO..... 2.050 m2
- 26.- HERMANO SEVILLA LEON.....27.087 m2
- 27.- BEATRIZ PEREIRA VILCHEZ..... 6.672 m2
- 28.- MARIA ANGUSTIAS IBARRA..... 5.073 m2
- 29.- MANUEL MOCHON MORCILLO..... 1.227 m2



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 28 FEBR. 1987  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 5 OCT. 1985  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL P-4

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En función de lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, dentro de la documentación que constituye un Plan Parcial, ha de incluirse la memoria justificativa de la ordenación y determinaciones incluidas en ella. En el artículo 58.1 del mismo Reglamento, se dice que dicha memoria habrá de: Justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento que desarrolla, además de demostrar su coherencia interna y que las posibilidades de llevar a la práctica las propuestas pueden ser reales según las etapas previstas. En el artículo 58-2, c) y d), se dice que además que deberá referirse la memoria, a objetivos y criterios de la ordenación (en función de la información urbanística y los estudios complementarios realizados), así como a un examen y análisis de posibles alternativas, justificándose la que se haya elegido por su conexión con las áreas colindantes y el resto de estructura urbana.

### 2.1.- ESTUDIOS DE ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA

Como ya se dijo en punto 1.1. de la Memoria Informativa, las determinaciones que afectan al suelo que nos ocupa, y que quedan establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, pueden concretarse en: Clasificado como Suelo Urbanizable programado, de uso genérico residencial pero diferenciándose en su ámbito de tres subzonas: la primera de ellas de una superficie de 35.140 m<sup>2</sup> destinada a uso global de Residencial 2 (de Ensanches y ordenación abierta); la segunda de Equipamiento comunitario, con una superficie de 28.134 m<sup>2</sup>; la tercera, cuyo uso previsto es Residencial 1 (de desarrollos urbanos especializados) cuenta con una superficie de 21.383 m<sup>2</sup>. A estos tres deben añadirse los 82.493 m<sup>2</sup> destinados a sistemas generales, con lo que se completan los 167.158 m<sup>2</sup> de superficie total del sector.

Los usos permenorizados que se han previsto por el Plan General para cada uno de los globales asignados a cada subsector, se reflejan en el siguiente cuadro, donde se hacen constar las edificabilidades mínimas a prever:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de - 7 MAYO 1987

Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada,



SUBZONA	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL SOCIAL	EQUIPAMIENTO TERCIARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	OTROS USOS
Residencial 2	15 %	45 %	20 %	12,5 %	7,5 %
E. Comunitario	****	****	10 %	80 %	10 %
Residencial 1	17,5 %	52,5 %	****	13,5 %	16,5 %

No obstante, del porcentaje de edificabilidad que se prevé para destinarlo a otros usos posibles, puede ser empleado en cualquiera de los otros antes citados, bien repartido o acumulado sobre uno de ellos.

Así pues, y partiendo de la previsión que hace el Plan General de adjudicación de 0,378 unidades de Aprovechamiento Medio por cada metro cuadrado de suelo dentro del suelo clasificado como urbanizable, tenemos un total de 63.185,72 U.A.M. que hemos de repartir entre los subsectores o subzonas ya citados. De este modo, obtenemos los siguientes resultados:

1.- SUPERFICIES.

SUBZONA 1 ..USO RESIDENCIAL 2 .....	35.140 m2/suelo
SUBZONA 2 ..USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	28.134 m2/suelo
SUBZONA 3 ..USO RESIDENCIAL 1.....	21.383 m2/suelo
SISTEMAS GENERALES.....	82.493 m2/suelo

TOTAL.....167.158 m2/suelo  
 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (0,378 UAM/m2) = 63.185,72 UAM

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **25 OCT, 1985**  
 Granada, **30 JUN, 1986**  
 EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **- 7 MAYO 1987**  
 Granada,  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **27 JUN, 1986**  
 Granada, U. A. M.  
 EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 25 OCT. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

2.- APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES DE LAS SUBZONAS.

A.- SUBZONA 1

USO GENERICO = Residencial 1

USO PORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Residencial libre...	16,3755	1,00	10.254,94	10.254,94
Residencial social...	49,1266	0,80	30.764,81	24.611,85
Equip. Terciario...	20,00	1,00	12.524,73	12.524,73
Industrial.....	1,5909	0,70	996,30	697,41
Equip. Comunitario...	12,9070		8.082,79	
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00</b>		<b>62.623,57</b>	<b>48.088,93 UAM</b>

B.- SUBZONA 2

USO GENERICO = Equipamiento comunitario

USO PORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Equip. Terciario....	10,00	1,00	1.070,07	1.070,07
Equip. Comunitario..	80,00	0,40	8.560,56	3.424,22
Residencial libre...	1,77	1,00	189,40	189,40
Residencial social..	5,32	0,80	569,28	455,42
Equip. Comunitario..	2,91		219,93	
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00</b>		<b>10.609,24</b>	<b>5.139,11 UAM</b>

C.- SUBZONA 3

USO GENERICO = RESIDENCIAL 1

USO PORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Residencial libre...	21,07	1,00	2.928,73	2.928,73
Residencial social..	64,10	0,80	8.786,19	7.028,95
Equip. comunitario..	14,53		1.991,54	
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00</b>		<b>13.706,56</b>	<b>9.957,68 UAM</b>

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 27 JUN. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 27 JUN. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 30 JUN. 1985  
 Granada, 30 JUN. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

3.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

Subzona 1..... Residencial 2..... 48.088,93 UAM  
 Subzona 2..... E. Comunitario..... 5.139,11 UAM  
 Subzona 3..... Residencial 1..... 9.957,68 UAM  
 TOTAL..... 63.185,72 UAM

4.- RESUMEN DE EDIFICABILIDAD.-

SUBZONA	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO		
	LIBRE	SOCIAL	( URBANA )	TERCIARIO	COMUNITARIO	CESION COMUNITARIO
1	10.254,94	30.764,81	996,30	12.524,73	.....	8.082,79
2	189,40	569,28	.....	1.070,07	8.560,56	219,93
3	2.928,73	8.786,19	.....	.....	.....	1.991,54
	13.373,07	40.120,28	996,30	13.594,80	8.560,56	10.291,26

Total edificable RESIDENCIAL (SOCIAL)..... 40.120,28 m2  
 Total edificable RESIDENCIAL (LIBRE)..... 13.373,07 m2

TOTAL.....53.493,34 m2

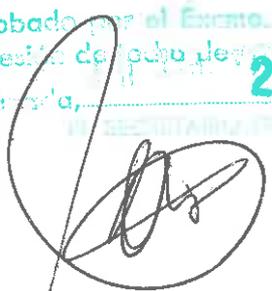
Total edificable INDUSTRIAL URBANA SINGULAR..... 996,30 m2  
 Total edificable de TERCIARIO.....13.594,80 m2  
 Total edificable E. COMUNITARIO (LUCRATIVO)..... 8.560,56 m2  
 Total edificable E. COMUNITARIO (CESION).....10.294,26 m2

TOTAL EDIFICABLE.....86.939,27 m2  
 =====

Edificabilidad media =  $\frac{86.939,27 \text{ m}^2}{167.158,00 \text{ m}^2} = 0,5201 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 27 JUN. 1985



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **25 OCT. 1985**

*[Signature]*  
 EL SECRETARIO GENERAL,

RESERVAS DE EDIFICABILIDAD PARA EQUIPAMIENTOS DE  
 CESIONES OBLIGATORIAS. -

			JARDINES Y PLAZAS	AREAS DE JUEGO	EQUIPAM. DOCENTE	EQUIPAM. DEPORTIVO	EQUIPAM. SOCIAL
USO TERCIARIO (13.594,80 m2)	D.G.	UD					
		T					543,79
	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				203,97	407,84
	D.L.C.	UD					
USO INDUSTRIAL (996,30m2)	D.G.	UD					
		T					
	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				14,95	29,89
	D.L.C.	UD					
USO RESIDENC. (53.493,35 m2)	D.G.	UD			2		2
		T			1.069,87		1.069,87
	D.L.B.	UD			6	1,5	3
		T			3.209,60	802,40	1.064,80
	D.L.C.	UD			0,5	2	
		T				267,47	1.069,87
TOTAL.....					4.279,47...	1.288,79..	4.726,06

D.G.: Dotación General  
 D.L.B.: Dotación Local Básica  
 D.L.C.: Dotación Local Complementario

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **- 7 MAYO 1987**

Granada,  
 EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **27 JUN. 1986**

Granada,  
 EL SECRETARIO GENERAL,



**2.2.- ADECUACION DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 13 DE LA LEY DEL SUELO.**

Este precepto legal queda cumplido en su totalidad ya que como se ha dicho repetidamente, el objeto del presente Plan Parcial es desarrollar un sector del suelo urbanizable programado que propone en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, no suponiendo modificación alguna respecto de las determinaciones que en éste se contienen.

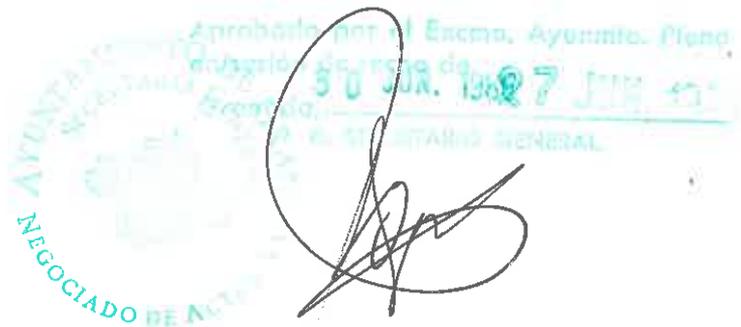
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 30 JUN 1985 25 OCT 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 7 MAYO 1987  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 30 JUN 1987 7 JUN 87  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985



EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL P-4

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En función de lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, dentro de la documentación que constituye un Plan Parcial, ha de incluirse la memoria justificativa de la ordenación y determinaciones incluidas en ella. En el artículo 58.1 del mismo Reglamento, se dice que dicha memoria habrá de: Justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento que desarrolla, además de demostrar su coherencia interna y que las posibilidades de llevar a la práctica las propuestas pueden ser reales según las etapas previstas. En el artículo 58-2, c) y d), se dice que además que deberá referirse la memoria, a objetivos y criterios de la ordenación (en función de la información urbanística y los estudios complementarios realizados), así como a un examen y análisis de posibles alternativas, justificándose la que se haya elegido por su conexión con las áreas colindantes y el resto de estructura urbana.

**2.1.- ESTUDIOS DE ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA**

Como ya se dijo en punto 1.1. de la Memoria Informativa, las determinaciones que afectan al suelo que nos ocupa, y que quedan establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, pueden concretarse en: Clasificado como Suelo Urbanizable programado, de uso genérico residencial pero diferenciándose en su ámbito de tres subzonas: la primera de ellas de una superficie de 35.140 m<sup>2</sup> destinada a uso global de Residencial 2 (de Ensanches y ordenación abierta); la segunda de Equipamiento comunitario, con una superficie de 28.134 m<sup>2</sup>; la tercera, cuyo uso previsto es Residencial 1 (de desarrollos urbanos especializados) cuenta con una superficie de 21.383 m<sup>2</sup>. A estos tres deben añadirse los 82.493 m<sup>2</sup> destinados a sistemas generales, con lo que se completan los 167.150 m<sup>2</sup> de superficie total del sector.

Los usos permisionados que se han previsto por el Plan General para cada uno de los globales asignados a cada subsector, se reflejan en el siguiente cuadro, donde se hacen constar las edificabilidades mínimas a prever:



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión de fecha de **25 SET. 1985**  
 Granada, 20 de Julio de 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

SUBZONA	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL SOCIAL	EQUIPAMIENTO TERCIARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	OTROS USOS
Residencial 2	15 %	45 %	20 %	12,5 %	7,5 %
E. Comunitario	****	****	10 %	80 %	10 %
Residencial 1	17,5 %	52,5 %	****	13,5 %	16,5 %

No obstante, del porcentaje de edificabilidad que se prevé para destinarlo a otros usos posibles, puede ser empleado en cualquiera de los otros antes citados, bien repartido o acumulado sobre uno de ellos.

Así pues, y partiendo de la previsión que hace el Plan General de adjudicación de 0,378 unidades de Aprovechamiento Medio por cada metro cuadrado de suelo dentro del suelo clasificado como urbanizable, tenemos un total de 63.185,72 U.A.M. que hemos de repartir entre los subsectores o subzonas ya citados. De este modo, obtenemos los siguientes resultados:

1.- SUPERFICIES.

SUBZONA 1 ..USO RESIDENCIAL 2 .....	35.140 m2/suelo
SUBZONA 2 ..USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	28.134 m2/suelo
SUBZONA 3 ..USO RESIDENCIAL 1.....	21.383 m2/suelo
SISTEMAS GENERALES.....	82.493 m2/suelo

TOTAL..... 167.158 m2/suelo  
 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (0,378 UAM/m2) = 63.185,72 UAM

2.- APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES DE LAS SUBZONAS.

A.- SUBZONA 1

USO GENERICO = Residencial 2

USO PORMENDORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Residencial libre...	16,3755.....	1,00.....	10.254,94.....	10.254,94
Residencial social.	49,1266.....	0,80.....	30.764,81.....	24.611,85
Equip. Terciario...	20,00.....	1,00.....	12.524,73.....	12.524,73
Industrial.....	1,5909.....	0,70.....	996,30.....	697,41
Equip. Comunitario.	12,9070.....	.....	8.082,79.....	.....
TOTAL.....	100,00.....	.....	62.623,57.....	48.088,93 UAM

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión de fecha de **7 MAYO 1987**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión de fecha de **27 JUN. 1985**

Granada, 20 de Junio de 1985  
 EL SECRETARIO GENERAL,



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 25 OCT. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

B.- SUBZONA 2

USO GENERICO = Equipamiento comunitario

USO FORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Equip. Terciario....	10,00.....	1,00.....	1.070,07.....	1.070,07
Equip. Comunitario....	80,00.....	0,40.....	8.560,56.....	3.424,22
Residencial libre....	1,77.....	1,00.....	189,40.....	189,40
Residencial social....	5,32.....	0,80.....	569,28.....	455,42
Equip. Comunitario....	2,91.....	.....	219,93.....	-----
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00.....</b>	<b>.....</b>	<b>10.609,24.....</b>	<b>5.139,11 UAM</b>

C.- SUBZONA 3

USO GENERICO = RESIDENCIAL 1

USO FORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Residencial libre....	21,07.....	1,00.....	2.928,73.....	2.928,73
Residencial social....	64,10.....	0,80.....	8.786,19.....	7.028,95
Equip. comunitario....	14,53.....	-----	1.991,54.....	-----
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00.....</b>	<b>.....</b>	<b>13.706,56.....</b>	<b>9.957,68 UAM</b>

3.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.-

Subzona 1.....	Residencial 2.....	48.088,93 UAM
Subzona 2.....	E. Comunitario.....	5.139,11 UAM
Subzona 3.....	Residencial 1.....	9.957,68 UAM
<b>TOTAL.....</b>	<b>.....</b>	<b>63.185,72 UAM</b>

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

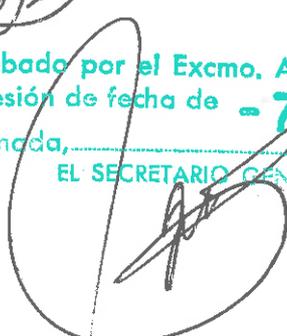
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,



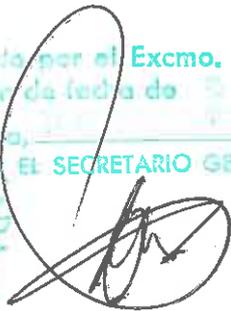
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de - 7 MAYO 1987

EL SECRETARIO GENERAL,



4.- RESUMEN DE EDIFICABILIDAD.-

SUBZONA	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO		
	LIBRE	SOCIAL	( URBANA )	TERCIARIO	COMUNITARIO	CESION COMUNITARIO
1	10.254,94	30.764,81	996,30	12.524,73	.....	8.082,79
2	189,40	569,28	.....	1.070,07	8.560,56	219,93
3	2.928,73	8.786,19	.....	.....	.....	1.991,54
	13.373,07	40.120,28	996,30	13.594,80	8.560,56	10.291,26

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 23 OCT 1977  
 Ayuntamiento de Granada  
 SECRETARIA GENERAL  
 NEGOCIADO DE ACTAS  
  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 7 MAYO 1977  
 Granada,  
 Ayuntamiento de Granada  
 SECRETARIA GENERAL  
 NEGOCIADO DE ACTAS  
  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
 Granada,  
 Ayuntamiento de Granada  
 SECRETARIA GENERAL  
 NEGOCIADO DE ACTAS  
  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Total edificable RESIDENCIAL (SOCIAL)..... 40.120,28 m2  
 Total edificable RESIDENCIAL (LIBRE)..... 13.373,07 m2

TOTAL.....53.493,34 m2

Total edificable INDUSTRIAL URBANA SINGULAR..... 996,30 m2  
 Total edificable de TERCARIO.....13.594,80 m2  
 Total edificable E. COMUNITARIO (LUCRATIVO)..... 8.560,56 m2  
 Total edificable E. COMUNITARIO (CESION).....10.294,26 m2

TOTAL EDIFICABLE.....86.939,27 m2  
 =====

Edificabilidad media =  $\frac{86.939,27 \text{ m}^2}{167.158,00 \text{ m}^2} = 0,5201 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **25 OCT. 1985**  
 Granada

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **7 MAR 1987**  
 Granada

EL SECRETARIO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **27 JUN. 1986**  
 a.o. & U. d.

EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 25 Oct. 1985  
 en el Ayuntamiento de Granada, 31 JUN. 1986  
 EL SECRETARIO GENERAL,

RESERVAS DE EDIFICABILIDAD PARA EQUIPAMIENTOS DE  
 CESIONES OBLIGATORIAS.-

			JARDINES Y PLAZAS	AREAS DE JUEGO	EQUIPAM. DOCENTE	EQUIPAM. DEPORTIVO	EQUIPAM. SOCIAL
USO TERCIARIO (13.594,80 m2)	D.G.	UD					
		T					543,79
	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				203,97	407,84
	D.L.C.	UD					
USO INDUSTRIAL (996,30m) 2	D.G.	UD					
		T					
	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				14,95	29,89
	D.L.C.	UD					
USO RESIDENC. (53.493,35 m2)	D.G.	UD			2		2
		T			1.069,87		1.069,87
	D.L.B.	UD			6	1,5	3
		T			3.209,60	802,40	1.064,80
	D.L.C.	UD				0,5	2
		T				267,47	1.069,87
TOTAL.....					4.279,47...	1.288,79..	4.726,06

D.G.: Dotación General  
 D.L.B.: Dotación Local Básica  
 D.L.C.: Dotación Local Complementario

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 SECRETARÍA GENERAL  
 NEGOCIADO DE ACTAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
 en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
 en el Ayuntamiento de Granada, 31 JUN. 1986  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**2.2.- ADECUACION DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL  
LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 13 DE LA LEY DEL  
SUELO.**

Este precepto legal queda cumplido en su totalidad ya que como se ha dicho repetidamente, el objeto del presente Plan Parcial es desarrollar un sector del suelo urbanizable programado que propone en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, no suponiendo modificación alguna respecto de las determinaciones que en éste se contienen.

En cuanto a determinaciones propias del Plan Parcial tal como se ha señalado en el párrafo correspondiente de la presente memoria justificativa, se cumplen todos los preceptos contenidos en el Reglamento de Planeamiento para estas figuras urbanísticas.

En el art.2, b) de la Ley del Suelo se establece la obligatoriedad de prever reservas de suelo para parques y jardines, así como zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción a las necesidades colectivas.

Se considera como mínimo que debe ser de 18 m<sup>2</sup>/vivienda ó 100 m<sup>2</sup> construido de edificación residencial, y en todo caso mayor del 10 % del total de superficie ordenada teniendo el carácter de ser independiente de las previsiones que establece el Plan General para parques y jardines públicos. Pues bien, teniendo en cuenta que la superficie ordenada es de 167.158 m<sup>2</sup> tendríamos que el 10 % representaría 16.716 m<sup>2</sup>. Por otra parte, si consideramos que el total de m<sup>2</sup> edificables de vivienda es de 53.493,34 m<sup>2</sup> tendríamos que en la cuantía de reserva que se cita, habría de preverse 9.628.80 m<sup>2</sup>. Si consideramos tal como se hace en el Plan Parcial las reservas a efectuar en función de lo que exige el Plan General para el suelo Residencial tenemos que queda muy por encima del mínimo exigido por la Ley del Suelo, tal como se justifica en la presente memoria.

El resto de reservas a que se hace referencia en el citado artículo de la Ley del Suelo, tal como explica más adelante, en cumplimiento de lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, quedan totalmente satisfechas con la suficiente amplitud.

**2.3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES INCLUIDAS  
EN LOS ARTICULOS 43 A 64 DEL REGLAMENTO DE  
PLANEAMIENTO.**



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
Granada, S. E.  
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 43

El presente Plan Parcial, se redacta para desarrollar el sector denominado P-4 de los definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, dentro del Suelo Urbanizable Programado.

El ámbito de dicho Plan Parcial, es un sector completo del citado Plan General.

Artículo 44

La redacción de este Plan Parcial (en adelante P.P.), se realiza una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Granada (en adelante P.G.O.U.G.) mediante resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 25 de Enero de 1.985, al cual no modifica en aspecto alguno.

Artículo 44

El P.P. del sector P-4, contiene las siguientes determinaciones:

- a.- Delimita un único sector completo del P.G.O.U.G.
- b.- Se asignan usos pormenorizados, zonificando el territorio en función de los mismos.
- c.- Se señalan las reservas de terrenos parques y jardines públicos, así como zonas deportivas públicas, en la cantidad que el propio plan fija, que cumple con lo mínimo solicitado en el Reglamento de Planeamiento.
- d.- Así mismo, se señala en planos las reservas de terrenos para centros culturales y docentes (incluidos dentro del total de reservas de suelos del Plan), en proporción superior a la mínima señalada por el ya citado Reglamento de Planeamiento.
- e.- Se señalan emplazamientos de equipamiento asistencial y otro sin especificar (así mismo dentro de las reservas de suelos del Plan Parcial), todos ellos de interés público y social.
- f.- Se ha grafiado en planos, el trazado de la red de comunicaciones del sector y su conexión con estos sistemas generales. Se señalan las alineaciones y rasantes, y la previsión de aparcamientos en el exterior (ya que los interiores se citan en las ordenanzas).
- g.- En los planos correspondientes, se han señalado los trazados u características de las redes de servicios que el Plan ha previsto.
- h.- Junto con la presente memoria, se acompaña el correspondiente estudio económico de la evaluación de la implantación de los servicios de Urbanización.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada, S. E.  
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada, S. E.  
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
Granada, 30 JUN. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

i.- Así mismo, se señala un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

Hay que señalar que las dotaciones del presente P.P. son independientes de las realizadas por el P.G.O.U.G., a las cuales complementan. Esto queda expresado en el cuadro que hace referencia a las reservas de suelo para dotaciones, tanto generales como locales (básicas y complementarias).

Artículo 46

El presente P.P. es de iniciativa particular, por lo que:

a.- Las obras de urbanización se ejecutarán en la forma que la Junta de Compensación determine. Esto quiere decir que el sistema de actuación es el de compensación.

b.- En cuanto a los compromisos a adquirir entre urbanizadores y Ayuntamiento, así como con los propietarios:

- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización y servicios, serán los reseñados en el Plan de Etapas.

- Los edificios que se destinan a dotaciones comunitarios, ya que su construcción no obliga la ley a que sea por cuenta de los propietarios, corresponderá a los distintos organismos a quienes compete. Nos referimos al equipamiento deportivo, docente,....

- La conservación de la urbanización corresponderá al Ayuntamiento, si bien se admite la posibilidad de que sea confiada a una entidad urbanística de conservación si aquel lo decidiera.

d.- En lo que se refiere a medios económicos de los promotores del presente P.P. hay que hacer constar que, además de los terrenos que cada uno aporta al presente Plan, disponen de los respectivos patrimonios particulares, y diversas fuentes de financiación, pero que, debido al elevado número de propietarios, consideramos que sería de escasa utilidad su enumeración en el presente apartado.

Artículo 47

El número de viviendas totales que se Construir, según se han obtenido a partir de las limitaciones del P.G.O.U.G., es de 535. Teniendo en cuenta que la superficie del presente P.P. es de unas 16,72 Has. aproximadamente, nos da una densidad de 32,00 viv./Ha.

Si de la superficie total del P.P. deducimos la destinada a sistemas generales (que el propio P.G.O.U.G. determina), nos queda un total de 84,005 m<sup>2</sup> o 1,90 Has. aproximadamente. En este caso, la densidad de vivienda por hectárea,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada, 30 JUN. 1987

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada, 30 JUN. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,

asciende a 63,19 viv/Ha.

Artículo 48

A cada una de las zonas previstas en el Plan Parcial le corresponde un mismo uso de suelo, y ello afecta a la totalidad de las que se incluyen en el citado P.P.

Se señalan, mediante referencias y llamadas a las "claves", el destino público o privado de los terrenos edificables de dotaciones, así como de las correspondientes a espacios libres y las instalaciones que en ellos se puedan ubicar.

No se realiza división en polígonos, por lo que el sistema de actuación para todo el sector, será el de compensación.

Las reservas de suelo y edificabilidad para dotaciones del P.P. se realizan en relación con las 535 viviendas que se pretenden ubicar. Estas reservas cumplen con los mínimos exigidos en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo I.

Artículo 49

Se diferencia en el Plan Parcial, reservas para: a) Jardines y plazas en un total de 10.342,18 m<sup>2</sup>, b) Zonas deportivas con un total de 5.154,94 m<sup>2</sup>, y c) Areas de Juego, en total de 3.209,60 m<sup>2</sup>. Todas ellas son de uso y dominio público y son complementarias del sistema de espacios libres del Plan General.

El tamaño y composición de tales zonas, cumplen con los requisitos legales exigidos, tanto en dimensiones como en superficie y círculo inscribible. Por otra parte, no se da lugar a utilización privativa o anormal de parques y jardines que limiten el uso público de las mismas, ni que permita un uso diferente al inicialmente previsto.

Artículo 50

La reserva de suelo que se hace para equipamiento docente, se realiza una zona anexa al actual centro docente (aunque incluida dentro de las reservas generales de suelo) que se halla incluido dentro del suelo urbanizable, que es el Colegio Sierra Nevada. De este modo, se permite la ampliación de éste, si se considera necesario, o la creación de uno nuevo, pues con 8.558,93 m<sup>2</sup> de reserva admite un centro de E.G.B. de 8 unidades y guarderías.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Plano en sesión de fecha 7 MAYO 1987

27 MAYO 1987

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Plano en sesión de fecha 27 JUNIO 1986



EL SECRETARIO GENERAL,

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 OCT. 1985**  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

realiza desde el viario rodado y peatonal.

Artículo 51

La situación de las diferentes reservas de suelo con destino a dotaciones, así como las áreas destinadas a equipamientos terciario y comunitario, se han establecido en perfecta relación con las redes de circulación rodada y peatonal, con lo que se garantiza la accesibilidad a aquellas, así como su integración al conjunto del Plan.

Artículo 52

En el Plan Parcial se señalan, tanto el trazado, como las características de la red viaria de comunicaciones propia del sector, así como su conexión con los sistemas generales de comunicación previstos por el Plan General.

Se ha señalado las alineaciones de todo tipo de redes viarias, de acuerdo con los estándares de diseño que en el Plan General se establecen, y en el mismo plano se indican las rasantes definitivas de tales viales. Dado lo escasamente del terreno, no se han definido otros puntos intermedios.

En el proyecto de urbanización se señalarán los tratamientos específicos de bordillos y aceras que se han de emplear en todos los cruces de calles, para supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas. El mismo sentido se dará a cualquier otra obra que se vaya a realizar dentro del presente Plan Parcial.

El servicio público de transporte será determinado y concretado por la empresa concesionaria, si bien se considera necesario su implantación a lo largo de las vías definidas en los sistemas generales, tanto de circulación, como el eje del parque.

La reserva de terrenos para aparcamiento se hace, parte en superficie, y parte vinculados a la edificación, quedando los primeros reflejados en el plano que corresponde a viario.

Artículo 53

En los planos correspondientes, se señalan los trazados de las redes de todos los servicios que se establecen, como desarrollo del Plan General. Se refiere a los siguientes: a) Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios. b) Alcantarillado. c) Distribución de energía eléctrica. d) Alumbrado público. La instalación de acometida de gas, no se considera precedente, al no existir este servicio en la

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN. 1986**  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTAS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTAS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 30 JUN. 1985  
Granada, 12-5 OCT. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTAS



ciudad.

La red de abastecimiento de agua, que se propone, se ejecutará de acuerdo con las especificaciones que al respecto realiza la empresa Municipal EMASAGRA S.A. quedando pendiente de la definición total a realizar en el proyecto de urbanización. El caudal actualmente disponible desde el punto en que se realiza la toma es suficiente. Para la red de riego se concretará en el Proyecto de Urbanización, se realiza la conducción a partir de la proyecta para el abastecimiento de agua, así mismo, de acuerdo con las especificaciones que realiza EMASAGRA S.A.. Esto mismo es aplicable para la red de hidratantes, que se fijarán en el Proyecto de Urbanización.

El saneamiento o evacuación de aguas se realiza en tuberías según especificaciones de EMASAGRA S.A. con las características que se detallan por dicha empresa. en el proyecto de Urbanización se señalará su dimensionado.

En los planos de la red de energía eléctrica, y en los de alumbrado público, se incluye el trazado propuesto que deberá concretarse definitivamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la compañía suministradora.

Las condiciones de cálculo para posteriores proyectos de urbanización, y de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación, son las que se señalan en el Título correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial, las cuales se han remitido a las del vigente Plan Parcial.

Artículo 54

En el presente Plan Parcial se incluye el correspondiente Plan de Etapas como apartado específico, conteniendo las determinaciones que en este artículo se señalan. No se hacen, como se ha dicho anteriormente, previsiones de etapas para la edificación.

Artículo 55

Al igual que en el artículo anterior, en el estudio económico-financiero que figura como documento en el Plan Parcial se realiza la evaluación económica que se solicita en este artículo incluyendo todas las determinaciones que en él se señalan, referidas a los puntos que se especifican.

Artículo 56

El sistema de actuación de este Plan Parcial es el de Compensación, y lo será para todo

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTAS



EL SECRETARIO GENERAL,

su ámbito al no haberse realizado división alguna de polígonos.

La elección de este sistema de actuación, se justifica por:

- a) Existen dos necesidades de suelo fundamentales en la zona del Zaidin en que se sitúa el presente Plan Parcial: Una es de un parque público del que carece esta barriada. La otra, de mas suelo destinado a equipamiento comunitario de todo tipo, del que el citado barrio es ampliamente deficitario. La urgencia de la urbanización viene determinada por la necesidad de disponer de estos suelos, así como la creación de los elementos de sistemas generales que debe aportar el Plan Parcial.
- b) En cuanto a los medios económicos de la Administración, deben destinarse a otras actuaciones de mayor interés social y más urgentes, puesto que los presentes pueden ser asumidos por la iniciativa privada.
- c) Esta iniciativa privada, está dispuesta, por sus propios medios, a promover y desarrollar el presente Plan Parcial, asumiendo todos los gastos y costes que de ello se deriven. Por lo tanto, la colaboración de aquella puede considerarse como total.
- d) La estructura de la propiedad del suelo, sin ser calificable de minifundista, si puede decirse que se encuentra muy subdividida. Por ello, al margen del posible problema de reparcelación o compensación, tiene una ventaja, y es el escaso desembolso a realizar por los particulares en la ejecución del planeamiento.
- e) Otras circunstancias específicas por las que se elige el sistema de compensación, se reducen exclusivamente al precepto de nuestra economía de que sea la iniciativa privada a quien se le dé el protagonismo de la promoción debiendo actuar la pública de forma subsidiaria, o sea, cuando aquella no puede o no quiere actuar, y el bien común así lo exige. Este no es el caso en nos encontramos, como se ha dicho antes.

Artículo 57

Como desarrollo del presente Plan Parcial se presentan los documentos de: Memoria Justificativa e Informativa; los Planos de Información y de Proyectos; Ordenanzas Reguladoras; Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Artículo 58

En la presente Memoria, tanto en la parte justificativa como en la justificativa, se cumplen Pleno



Granda, EL SECRETARIO GENERAL,

Granda, EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

todos los requisitos que se solicitan en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a demostración de la coherencia interna del Plan Parcial, así como la correlación entre información y objetivos del planeamiento y las posibilidades de llevar a la práctica la ordenación propuesta dentro de las etapas previstas.

Por ello, se justifica la procedencia de su formulación en relación con el Plan General y se realiza la correspondiente información urbanística (tratando las características naturales del territorio, los usos y edificaciones existentes, y la estructura de la propiedad del suelo). Además se señalan los objetivos y criterios de la ordenación del territorio en relación con el Plan General y la información urbanística, y se analizan las diferentes alternativas posibles de la ordenación.

Por último, se hace una síntesis, en la que se acompañan los cuadros de características de la ordenación efectuada (referidos a superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes, etc.)

#### Artículo 59

La información gráfica expresada en planos de información, entra a considerar la situación y calificación de los terrenos en el Plan General, el estado actual de los mismos, los usos existentes, etc., así como la estructura de la propiedad del suelo.

Se incluyen planos de situación en relación con los sistemas generales, así como de la ordenación que establece en el Plan General para estos terrenos. Además, el plano topográfico (se considera que por la topografía no accidentada del terreno no son necesarios ni el hipsométrico ni el clinométrico), el plano catastral, y el de edificaciones, usos, infraestructura y vegetación existentes.

#### Artículo 60

Los planos del proyecto se presenta a escala 1:1.000 y 1:2.000; la primera de ellas, por considerar que el ámbito del Plan Parcial permite que se realice un tratamiento con mayor detalle que el que posibilite la otra escala, en ellos se reflejan todos las determinaciones que se exigen en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Se incluyen planos de zonificación (con usos pormenorizados, espacios libres, zonas verdes, reservas para dotaciones de equipamiento, etc.), los planos de viario (definiendo perfiles transversales), las redes de los



servicios urbanísticos que van en el Plan, y el Plan de Etapas.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 61

En cuanto a las Ordenanzas del Plan Parcial, redactadas de acuerdo con lo solicitado en el artículo 61 RP, se incluyen generalidades, terminología, normas de régimen urbanístico del suelo, y normas de edificación. Para una uniformidad en el tratamiento del territorio afectado por el Plan General, se hace referencia en todo lo posible, a las ordenanzas para suelo urbano de dicho Plan General. Con ello, se simplifican los tratamientos de los diferentes suelos, quedando solamente especificaciones concretas para los casos que se consideran necesarios.

Artículo 62

El Plan de Etapas, diferenciado del estudio económico-financiero, tiene su reflejo en un plano de los que son de proyecto y su desarrollo escrito, que es parte de la documentación que constituye el Plan Parcial, justifica el que cada una de las etapas lleve acompañada la creación de las correspondientes dotaciones necesarias.

Artículo 63

En cuanto al estudio económico, se incluyen los documentos que justifican el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

Los apartados 2 y 3 de este artículo no son de aplicación, como tampoco lo es el 4, ya que el sistema de actuación es por compensación.

Artículo 64

En anexo a la memoria del Plan, y por tratarse de urbanización de iniciativa particular, se incluye la justificación de la conveniencia de la urbanización. Además, se hace una relación de los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección. Por último, se incluye la justificación del sistema de actuación, los compromisos de los promotores respecto del Ayuntamiento, garantía del 6% del coste de implantación de servicios y relación de medios económicos con que cuentan los promotores, y sus fuentes de financiación.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
EL SECRETARIO GENERAL

2.4. - CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES INCLUIDAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL,

## EN EL ANEXO I DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

### Artículo 1

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación de Granada, se realizan una serie de reservas de suelo destinadas a la dotación de equipamientos que deben ser hechos por el propio Plan Parcial en función del suelo previsto, que es el de residencial, incluyéndose una subzona de equipamiento comunitario.

### Artículo 2

Dado que el uso global es el de residencial, las previsiones de dotaciones que el Plan Parcial efectúa son las siguientes:

- a.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- b.- Equipamiento docente.
- c.- Centro cultural.
- d.- Aparcamientos.
- e.- Red de itinerarios peatonales, canalizados por aceras y a través de las áreas libres y de juego, así como viario de circulación restringida.
- f.- Centro comercial.
- g.- Equipamiento social.
- h.- Areas de juego.
- i.- Equipamiento deportivo.

Los cuatro últimos constituyen los servicios de interés público y social.

Por expreso deseo del Ayuntamiento de Granada, aunque se han previsto las reservas de suelo correspondientes, no se ha realizado una diferenciación gráfica de cada una de ellas, quedando la definición de las mismas pendientes de concretar en un momento posterior de desarrollo del Plan Parcial.

En el Plan Parcial, no existe destinado a uso terciario más que el de reserva del suelo que el mismo ha de prever. Por lo tanto, no debe atenderse a lo señalado en el punto 3 de este articulado, si bien hay que decir que tales previsiones quedan cumplidas.

### Artículo 3

Dentro de lo referido a sistema de espacios libres de dominio y uso público, y al ser un suelo de uso residencial, se diferencian zonas de jardines y plazas por un lado, y por otro áreas de juego y recreo para niños, si bien no se ha una prefijación - distinta para cada uno de ellos, por expreso deseo del Ayuntamiento.

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,

Artículo 4

En cuanto a dimensiones y demás condiciones, tanto los jardines y plazas, como las zonas de juego y recreo, cumplen con lo establecido en el presente artículo, ya que:

a) Los jardines tienen una dimensión (en la dotación local) de 132,75 m de largo por 30 m de ancho (en la dotación general son mucho mayores), y su superficie es de 3.982,50 m<sup>2</sup> cada uno, pudiéndose inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro. Tienen garantizado el soleamiento al estar rodeados por edificio de cinco plantas (la última es un ático) y estar abierto en los extremos, y se pueden plantr especies vegetales, pues es un terreno de labor.

b) Las áreas de juego y recreo, cumplen holgadamente los condicionantes legales, tanto en cuanto a dimensiones como a superficie, y se dispondrá el equipo que se considere preciso, en el proyecto de urbanización.

c) Las áreas peatonales, no específicamente señaladas en planos, coinciden con las de jardines y plazas, tanto de dotación general como local.

Artículo 5

La reserva de suelo destinado a equipamiento docente, con una superficie de 8.558,93 m<sup>2</sup> en una sola parcela junto al Colegio Sierra Nevada, al tratarse de una "Unidad Integrada" (por estar comprendido el número de viviendas entre 500 y 1.000) debe destinarse a preescolar y guardería, además de centro de E.G.B., pero no de BUP (tal como establece el artículo 10).

La superficie antes señalada, se dividirá en la forma que el Ayuntamiento considere más conveniente para sus necesidades, siempre que se cumplan las condiciones de que: la parcela destinada a guardería y preescolar será mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y la que se destine a centro de E.G.B., mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 6

El Plan Parcial realiza reservas de suelo para dotación de diversos equipamientos comunitarios. Entre ellos tenemos los deportivos, social y comercial, este último incluido dentro de los que son usos terciarios que se ubican en los bajos de la edificación en altura, así como en una parcela incluida en la zona de edificación en altura.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987



EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

NEGOCIADO DE...

Artículo 7

La dotación de aparcamientos se realiza cumpliendo los requisitos del Plan General, así como del Anexo del Reglamento de Planeamiento, distribuyendo parte de ellos en superficie, y otra parte vinculados a la edificación, regulando estos últimos mediante las correspondientes ordenanzas.

Se disponen en batería (con una dimensión unitaria de 2,50 x 4,50) o en línea (a razón de 2,25 x 4,50 m), en bandas anexas a las calzadas de rodadura en la mayoría de los casos, y con acceso por medio de vía de servicio en el boulevard central.

La reserva de plazas para minusválidos se hará entre los que se disponen en batería.

En cuanto al número de plazas al aire libre, a pesar de que la cantidad de las mismas es superior al 50% del número de viviendas, no quiere decir que en los edificios se disponga la diferencia, sino que en ellos se habrá de habilitar al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Artículo 8

La red de itinerarios peatonales, se apoya fundamentalmente en el acerado, así como en los soportales de las parcelas destinadas a vivienda y uso terciario. Cumplen las dimensiones mínimas señaladas en el Plan General, así como radios de bordillo, y otras condiciones de diseño que serán concretadas y precisadas en el Proyecto de Urbanización. Otras redes peatonales están constituidas por las calles de circulación restringida, de uso preferentemente peatonal.

Artículo 9

Dado el número de viviendas que es de 561, nos hallamos en una Unidad Integrada de Viviendas (número comprendido entre 500 y 1.000).

Los módulos de reserva que se aplican, se efectúan en base al número de viviendas, el cual se ha obtenido al dividir por 100 el número de m<sup>2</sup> construibles destinado a uso residencial (libre y de protección oficial).

Artículo 10

Los módulos de reserva que se han empleado corresponden a los previstos en el Plan General, que son superiores a los mínimos señalados en el presente artículo del Reglamento de Planeamiento. Análisis comparativo es

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
 Granada



SECRETARIO GENERAL

siguiente:

*[Handwritten signature]*

Reserva para dotación de	Reglam. Planeam.		Plan Parcial P-4	
	UNITARIA	TOTAL	UNITARIA	TOTAL
Jardines y plazas	15	8.024,00	30	10.342,18
Areas de Juego	3	1.604,80	6	3.209,60
Equipamiento docente	12	6.419,20	16	8.558,93
Equipamiento deportivo	6	3.209,60	8	5.154,94
Equipamiento social	4	2.139,73	7	4.726,06
Equipamiento comercial	2	1.069,87	3	
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>22.467,21</b>	<b>70</b>	<b>31.991,71</b>

Hay que señalar que la reserva del Plan Parcial que se señala, es la correspondiente a la dotación general más las locales básica y complementaria. No obstante, solamente con estos dos últimos, sería suficiente para superar las reservas mínimas del Reglamento, pues ambas suman un total de 48 m2/vivienda.

Dado que la superficie ordenada es 167.158 m2, tenemos que el 10% será 16.716 m2, que es inferior a los 20.269,45 m2 que suman las reservas de jardines y plazas junto con las áreas de juego; sin incluir en ellas la parte de sistemas generales destinados a parque. Si estos se excluyeran, tendríamos una superficie ordenada de 84.665 m2 siendo 8.467 m2, cantidad inferior a la suma de los 8.024,00 m2 de jardines y plazas, y los 1.604,80 m2 de áreas de juego que dan un total de 9.628,80 m2.

Artículo 11

No es de aplicación en el P-4, por no desarrollar un suelo industrial.

Artículo 12

No sería de aplicación en el P-4, por no desarrollar un suelo destinado a usos terciarios, aunque debido a la existencia dentro de este Plan Parcial de 13.594,80 m2 destinados a estos usos, se deben hacer las correspondientes reservas, tal como prevé el Plan General.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

El análisis comparativo es el siguiente:



*[Handwritten signature]*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
 Granada

*[Handwritten signature]*





Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha de 25 OCT. 1985 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature]

Reserva para dotación de	Reglam. Planeam.		Plan Parcial P-4	
	UNITARIA	TOTAL	UNITARIA	TOTAL
Jardines y plazas	10%	1.359,48	29	3.942,49
Equipamiento deportivo			6	815,69
Equipamiento social	* 6%	815,69	7	951,63
Equipamiento comercial			3	407,84
<b>TOTAL</b>	<b>10%</b>	<b>2.175,17</b>	<b>45</b>	<b>6.117,65</b>

### 2.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

En lo que se refiere a objetivos del presente Plan Parcial, y como más importe, hemos de citar el desarrollo del propio Plan General en el sector de P-4, puesto que el ámbito que en aquel se trata, se halla clasificado como suelo urbanizable programado, a desarrollar en el primer cuatrienio de la vigencia del Plan General.

De este modo, se conseguirán tres objetivos de importancia: Uno de ellos es el del Ayuntamiento de Granada, quien pretende dotar de un parque de aproximadamente 14 Has al Barrio del Zaidin, y del cual el P-4 aporta la mayor parte que son unas 8,80 Has, mientras que el resto serían reservas por parte del P-5 (todo ello se conseguiría mediante la acumulación del aprovechamiento correspondiente sobre las áreas o parcelas individuales edificables). El segundo objetivo que se consigue, es el de del cambio del uso actual de estos suelos, pasando de ser agrícolas (en parte degradados) a urbanos, pudiendo hacer efectivos los correspondientes aprovechamientos sobre determinadas parcelas individuales que el Plan concreta, dotando al conjunto de los correspondientes equipamientos. Por último, y como consecuencia de la previsión del Plan General de una subzona destinada a equipamiento comunitario, se conseguirá paliar en parte el déficit que los mismos existe en el Barrio antes citado.

Como criterios del Plan Parcial, hemos de empezar por los que le vienen impuestos por el

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha de 7 MAYO 1987 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,



[Signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha de 27 JUN. 1987 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature]

propio Plan General, y que se pueden concretar en los siguientes: El primero de ellos, es la ubicación de los sistemas generales, que según la imagen final y los usos globales previstos se sitúan en la zona más próxima al Barrio, junto a la "cuña" que tiene su vértice en la central telefónica del Zaidín. Se continúan con un amplio "boulevard" que toma como eje la línea de separación entre los P-4 y P-5, prácticamente paralelo a la actual carretera de la Zubia. Por último, se completan los citados sistemas, con un vial de circunvalación, que con un ancho de 50 m se dispone en el límite del sector, siendo rebasado solamente por la subzona de usos de vivienda unifamiliar. En la intersección de esta circunvalación con el boulevard central, se dispone una glorieta.

Otro de los condicionantes que el Plan General efectúa sobre este sector, es el de contener un enclave de suelo urbano, que es el Colegio de Sierra Nevada, el cual queda parcialmente recortado por una de las alineaciones que el Plan General ha previsto.

Por último, tenemos las subzonas y usos que se les asignan en el planeamiento superior, que se han citado anteriormente en otros apartados.

En cuanto a criterios propios del Plan Parcial, se han seguido aproximadamente los siguientes: Se debe respetar al máximo la previsión de zonificación que se hace en el Plan General, lo que implicaría respetar los usos globales inicialmente previstos. Esto quiere decir que en la subzona de Residencial 2, la edificación sería en altura, en la Residencial 1 sin embargo, unifamiliar, y por último, los equipamientos deberían emplazarse en lo posible en la subzona de equipamiento comunitario, y con ello, las reservas de suelo de cesión obligatoria y gratuita. De este modo se ha llegado a que en la Subzona 1 tenemos, la totalidad de aprovechamientos residencial a base de edificación en altura y la cual acompañan las áreas verdes de jardines y plazas, y en una parte del equipamiento de uso lucrativo así como casi todo el terciario.

La subzona 2, contiene la práctica totalidad de suelo de cesión obligatoria (deportivo, docente, áreas de juego y social), no habiéndose diferenciado, por deseo expreso del propio Ayuntamiento, los distintos usos del suelo que tendrían su origen en las reservas del mismo para equipamientos, con lo que se pretende facilitar la gestión urbanística municipal (por si se quiere que algunos de los usos ya existentes sean ampliados o completados, no imponiéndose el participante a una asignación pormenorizada de

EL SECRETARIO GENERAL,

usos desde el Plan Parcial. Por último, en la subzona 3, se prevén equipamientos mínimos para el correcto funcionamiento del conjunto, y se deja una preponderancia a la vivienda unifamiliar.

## 2.6.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE POSIBLES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ELEGIDA

Como se ha señalado anteriormente, partimos en el sector P-4 de una serie de condicionantes importantes que en su mayoría se refieren al planeamiento de rango superior. Es decir, aparte del enclave de suelo urbano que se ubica dentro de la Subzona 2, tenemos un conjunto de elementos del Plan General, que nos lleva a que la solución que se propone sea prácticamente la única posible.

En primer lugar, tenemos que debido a la previsión de sistemas generales que ascienden a 82.493 m<sup>2</sup> de un total de superficie ordenada de 167.158 m<sup>2</sup>, nos quedan para hacer efectivos los aprovechamientos correspondientes a la superficie total del Plan Parcial solamente 84.665 m<sup>2</sup>.

Esta, se distribuye entre las tres subzonas de la forma siguiente:

- Subzona 1.- Uso global de Residencial 2 = 35.140 m<sup>2</sup>
- Subzona 2.- Uso global de Equip. Comuni.= 28.134 m<sup>2</sup>
- Subzona 3.- Uso global de Residencial 1 = 21.383 m<sup>2</sup>

En estas superficies se incluyen los viales que no forman parte de sistemas generales, y en base a aquellos se han realizado las distribuciones de los aprovechamientos.

Además de todo lo anterior, tenemos que, dado que en el Plan Parcial no pueden superarse las edificabilidades máximas que se prevén en el Plan General, resulta que nos encontramos con una nueva limitación.

De este modo, las únicas posibilidades de ofrecer alternativas están en el diseño de viales y parcelas individuales, por lo que se propone en el Plan Parcial la creación de un gran paseo central que separe los dos sectores, desdoblado el tráfico en dos direcciones.

En cuanto a alternativas, se propuso en su momento que 10% del aprovechamiento medio que corresponde a la Administración, se hiciera efectivo en suelos destinados a equipamiento, dado el déficit de los mismos existentes en el Barrio del Zaidín. Anteriormente, se había propuesto que el aprovechamiento citado, se hiciera efectivo en terrenos de cada uno de los distintos usos del Plan, lo cual no fue considerado como idóneo debido a ese déficit de equipamiento que se refiere al resto de

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

usos, hay que señalar que la vivienda plurifamiliar se realiza en altura, con una densidad de 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los que se incluyen la edificabilidad correspondiente al uso terciario que va en los bajos. En cuanto a unifamiliar, se ha ido a una ordenación a base de unifamiliar intensiva, con edificabilidad ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de usos de suelo se han mantenido dentro de las determinaciones del Plan General, y obedeciendo en su disposición a los criterios anteriormente expuestos, así como a las determinaciones del planeamiento superior, tanto en las edificabilidades, como los tipos de uso propuestos.

Las propuestas de viales, se hacen partiendo de que se considera más funcional el desdoblamiento de las circulaciones cuando ello es posible, y más interesante en aquellas vías que pueden llamarse de conexión (circunvalación). Por ello, la propuesta es de considerar esta como distribuidor local, a los que se incorporan aparcamientos. El resto, se consideran vías de acceso, incluyendo el eje paralelo a la carretera de la Zubia, pues atraviesa un parque y no se considera necesario el que se facilite la posibilidad de altas velocidades. También en este caso se dispone aparcamiento, pero en éste caso, mediante una vía de servicio, puesto que disponemos de mucha amplitud.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
Granada, 20 de 1985

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 SET. 1985



Granada, 30 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL P-4

MEMORIA JUSTIFICATIVA

### ANEXO I: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL

Como prescribe el artículo 58-3 del Reglamento de Planeamiento, hay que decir que el Plan Parcial que se propone, debe considerarse en relación con el Plan General que desarrolla, tanto por desarrollarse en suelo urbanizable programado como por que las determinaciones que aquél incluye no suponen modificación alguna de lo previsto en el segundo.

En cuanto a información urbanística se refiere, se habla de los condicionantes geológicos, geográficos y topográficos viéndose que no suponen en sí tales condiciones, sino que incluso, en lo que a autodepuración se refiere, pueden presentar condiciones ventajosas. El uso actual de la práctica totalidad del suelo es el agrícola (excepción hecha de los viales y superficies inútiles), existiendo algunas edificaciones, destinadas a viviendas vinculadas al medio, así como algún secadero de tabaco, alberca, nave ganadera, etc., ninguna de las cuales puede considerarse de significativo valor arquitectónico.

En cuanto a infraestructuras existentes en la actualidad, debe decirse que son realmente escasas, limitándose a la carretera de la Zubia, si bien el ensanche con las redes de la ciudad está muy próximo y debe considerarse como fácil. No obstante, los sistemas generales que el Plan General prevé para la zona, mejorarán sensiblemente esta dotación.

Los objetivos que se pretenden conseguir no son otros que los de transformación de un suelo de agrícola a edificable residencial, dado que la clasificación que hace del mismo el Plan General es la de urbanizable programado. Como criterio se ha tenido en cuenta el de hacer posible una transición entre lo edificado y el suelo no urbanizable, además del respeto a las determinaciones que establece el ordenamiento superior.

Por último, en cuanto a alternativas que establece, prácticamente no cabe plantear, dados los fuertes condicionamientos de todo tipo impuestos por el Plan General, tanto en lo referente a viarios, como a retranqueos de los mismos, etc. La solución que se propone queda perfectamente relacionada y relacionable con el

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1985

Granada, 30 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,



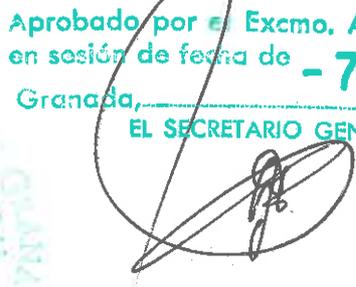
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1985  
Granada, 30 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

resto de las zonas colindantes: con la carretera de la Zubia por medio de la glorieta de cruces con el vial de circunvalación; y con el resto, por medio de la prolongación de los viales existentes o propuestos en el Plan General; con el Suelo No Urbanizable por medio de una adecuada transición que se facilita con la vivienda unifamiliar cuyas partes traseras dan hacia el suelo agrícola. Por último, respecto de los restantes servicios urbanos e infraestructuras, queda en perfecta conexión.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de - 7 MAYO 1987  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1985  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 SET. 1985**  
Granada, **30 JUN. 1986**  
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **7 MAYO 1987**  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



**ANEXO II**

**1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION**

Tal como se prescribe en el artículo 64-a), el punto que se trata a continuación debe ser incluido como anexo en la Memoria, para justificar la necesidad o conveniencia de determinada actuación promovida por particulares, una vez que ha quedado señalado que puede formularse respecto de las determinaciones del Plan General.

Se considera que existe una necesidad importante de disponer de suelo residencial, pues el suelo urbano se ha restringido a lo actualmente consolidado, además de algunas parcelas individuales que se destinan a equipamiento y otras de reducidas dimensiones para completar un tejido urbano coherente.

Por otra parte, existe un importante déficit de equipamientos que se centran principalmente en carencia de parques y jardines, así como equipamientos comunitarios.

Por ello, el presente Plan Parcial, que desarrolla el Plan General, prevé la ordenación de este sector, al objeto de que se pueda ofertar una serie de parcelas edificables con destino a este uso.

La conveniencia del desarrollo de esta urbanización se apoya en parte en lo dicho anteriormente para justificar la necesidad de este Plan. Pero es además y dado que la ejecución de ese sector de suelo urbanizable programado se prevé en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, es en éste periodo cuando se han de desarrollar los sistemas de todo tipo que puedan afectar al mismo, dejando previstos los sistemas de todo tipo que puedan afectar al mismo, dejando previstos los que en otro momento lo vayan a ser, es decir, los referentes a viario, instalaciones, etc., así como infraestructura de todo tipo.

**2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS**



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN. 1986**  
Granada, **31 JUN. 1986**  
EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada, 25 OCT 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

- 1.- JOSE CERVILLA ANDRES
- 2.- MANUEL MORALES ATIENZA
- 3.- HEREDEROS DE CERVILLA QUIRANTES
- 4.- ANTONIO SANCHEZ LOPEZ
- 5.- FRANCISCO CERVILLA QUIRANTES
- 6.- INONSA S.A.
- 7.- CECILIA GONZALEZ VELAZCO
- 8.- MARIA DEL CARMEN LOPEZ MARTIN
- 9.- MANUEL MOCHON GOMEZ
- 10.- JOSE CUESTA MOLINA
- 11.- LUIS FERNANDO MANZANEQUE DAVILA
- 12.- RAFAEL PORRAS ARROYO
- 13.- FRANCISCA TORRES BARRILADO
- 14.- HEREDEROS DE SEVILLA LADRON  
DE GUEVARA
- 15.- MIGUEL RUIZ HITOS Y OTROS TRES
- 16.- HERMANOS DE SAMPEDRO GARCIA
- 17.- ANTONIA MONTES MARQUEZ
- 18.- JOAQUIN RUIZ HITOS
- 19.- JOAQUIN VILLEGAS GOMEZ
- 20.- FRANCISCO RUIZ JIMENEZ
- 21.- SEGISMUNDO NOGUERAS ROSALES
- 22.- AUTOESCUELA CHECA
- 23.- AUTOESCUELA GRANADA
- 24.- JOSE MARTIN RULL
- 25.- MANUEL CAMACHO CAMACHO
- 26.- HERMANO SEVILLA LEON
- 27.- BEATRIZ PEREIRA VILCHEZ
- 28.- MARIA ANGUSTIAS IBARRA
- 29.- MANUEL MOCHON MORCILLO

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

### 3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION

El presente punto se redacta en cumplimiento de lo previsto en el artículo 64-c) y 46-a) del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización, queda suficientemente explicado en el punto o apartado del Plan en que se trata el Plan de Etapas. No obstante, cabe decir que las obras se ajustarán a lo previsto en el mismo, es decir, desarrollando en primer lugar las que corresponden a la Etapa I por cuenta de la Junta de Compensación. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargarán por la Junta de Compensación, y el pago de los mismos se hará por parte de la misma como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de la misma Junta, para la empresa que ésta determine, suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se señalan en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 27 JUN. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno  
en sesión de fecha de 25 SET. 1985  
Granada, 30 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

Los gastos de urbanización serán de cargo de la Junta de Compensación, conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que corresponda a cada finca, conforme a los art. 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

#### 4.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE URBANIZADORES-AYUNTAMIENTO-TERCEROS

Los propietarios, una vez constituidos en Junta de Compensación, aceptan el Plan de Etapas propuesto, por el cual se comprometen a realizar las obras de urbanización que el mismo se fijan, así como las correspondientes implantaciones de servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento de cada una de ellas.

Las dotaciones de equipamientos comunitarios, que se refieren a suelo para uso deportivo, social y comercial, ni legalmente ni en el Plan General llevan implícita la obligatoriedad de construcción en los mismos de edificación alguna por parte de los propietarios promotores, por lo que no cabe hacer a este respecto previsión alguna de compromiso.

En cuanto a conservación de la urbanización, dado que estos viales van a ser cedidos al Ayuntamiento, así como el resto de suelos públicos y los aprovechamientos que se precisan, ha de ser a cargo de la Administración Municipal. 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.

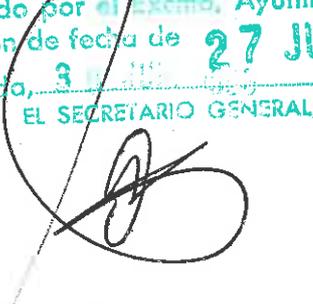
#### 5.- GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR PARTE DE LOS PROMOTORES

La misma, por importe del 6 % del coste de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según el estudio económico-financiero del Plan, será prestada por el promotor a tenor del art. 139,2 en relación al 46 del Reglamento de Planeamiento en el plazo de un mes desde el requerimiento practicado al efecto por el Ayuntamiento, y en la forma que éste determine.

La aprobación definitiva del Plan quedará condicionada a la prestación efectiva de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá procederse a su publicación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada, 30 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN 1986  
Granada, 30 JUN. 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,



**6.- MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES, RECURSOS PROPIOS Y FUENTES DE FINANCIACION**

La capacidad económica de los promotores de esta urbanización, queda garantizada por los respectivos patrimonios de cada uno de los participantes, que quedan reflejados, parcialmente, en las propiedades que cada uno aporta a la Junta de Compensación.

En cuanto a recursos propios, en su mayoría vienen de la disponibilidads económicas de los propietarios, quedando además garantizados por operaciones de préstamo y aval de diferentes entidades bancarias que operan en la ciudad.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 OCT. 1985**



EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **- 7 MAYO 1987**



EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN. 1988**



EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de  
 30 JUN. 1987



EL SECRETARIO GENERAL,  
 [Signature]

PLAN PARCIAL P 4

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO III.- JUSTIFICACION DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

1.- SUPERFICIES.

SUBZONA 1 ..USO RESIDENCIAL 2 .....	35.140 m2/suelo
SUBZONA 2 ..USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	28.134 m2/suelo
SUBZONA 3 ..USO RESIDENCIAL 1.....	21.383 m2/suelo
SISTEMAS GENERALES.....	82.493 m2/suelo

TOTAL.....167.158 m2/suelo  
 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (0,378 UAM/m2) = 63.185,72 UAM

2.- APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES DE LAS SUBZONAS.

2.1.- SUBZONA 1

USO GENERICO = Residencial 2

USO PORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Residencial libre...	16,3755	1,00	10.254,94	10.254,94 ✓
Residencial social.	49,1266	0,80	30.764,81	24.611,85 ✓
Equip. Terciario...	20,00	1,00	12.524,73	12.524,73 ✓
Industrial.....	1,5909	0,70	996,30	697,41 ✓
Equip. Comunitario.	12,9070		8.082,79	-----
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00</b>		<b>62.623,57</b>	<b>48.088,93 UAM</b>

2.2.- SUBZONA 2

USO GENERICO = Equipamiento comunitario

USO PORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Equip. Terciario....	10,00	1,00	1.070,07	1.070,07 ✓
Equip. Comunitario..	80,00	0,40	8.560,56	3.424,22 ✓
Residencial libre...	1,77	1,00	189,40	189,40 ✓
Residencial social..	5,32	0,80	569,28	455,42 ✓
Equip. Comunitario..	2,91		219,93	-----
<b>TOTAL.....</b>	<b>100,00</b>		<b>10.609,24</b>	<b>5.139,11 UAM</b>



EL SECRETARIO GENERAL,  
 [Signature]

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de  
 27 JUN. 1986  
 Granada,  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 [Signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **25 SET. 1985**

Granada,                       
 EL SECRETARIO GENERAL,



2.3.- SUBZONA 3

USO GENERICO = RESIDENCIAL 1

USO FORMENORIZADO	PORCENTAJE EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
Residencial libre...	21,07	1,00	2.928,73	2.928,73
Residencial social..	64,10	0,80	8.786,19	7.028,95
Equip. comunitario..	14,53	---	1.991,54	---
<b>TOTAL</b> .....	<b>100,00</b>		<b>13.706,56</b>	<b>9.957,68 UAM</b>

3.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.-

Subzona 1.....	Residencial 2.....	48.088,93 UAM
Subzona 2.....	E. Comunitario.....	5.139,11 UAM
Subzona 3.....	Residencial 1.....	9.957,68 UAM
<b>TOTAL</b> .....		<b>63.185,72 UAM</b>

4.- RESUMEN DE EDIFICABILIDAD.-

SUBZONA	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO		
	LIBRE	SOCIAL	( URBANA )	TERCIARIO	COMUNITARIO	CESION COMUNITARIO
1	10.254,94	30.764,81	996,30	12.524,73	.....	8.082,79
2	189,40	569,28	.....	1.070,07	8.560,56	219,93
3	2.928,73	8.786,19	.....	.....	.....	1.991,54
<b>TOTAL</b>	<b>13.373,07</b>	<b>40.120,28</b>	<b>996,30</b>	<b>13.594,80</b>	<b>8.560,56</b>	<b>10.291,26</b>

Ayunmto. Pleno  
 - **7 MAYO 1987**  
 Granada,                       
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de **27 JUN. 1985**  
 Granada,                       
 EL SECRETARIO GENERAL,




Total edificable RESIDENCIAL (SOCIAL)..... 40.120,28 m2  
 Total edificable RESIDENCIAL (LIBRE)..... 13.373,07 m2

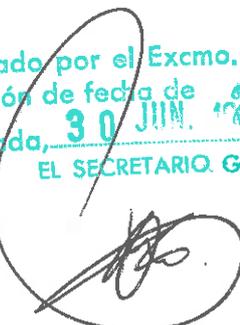
TOTAL.....53.493,34 m2

Total edificable INDUSTRIAL URBANA SINGULAR..... 996,30 m2  
 Total edificable de TERCARIO.....13.594,80 m2  
 Total edificable E. COMUNITARIO (LUCRATIVO)..... 8.560,56 m2  
 Total edificable E. COMUNITARIO (CESION).....10.294,26 m2

TOTAL EDIFICABLE.....86.939,27 m2  
 =====

Edificabilidad media =  $\frac{86.939,27 \text{ m}^2}{167.158,00 \text{ m}^2} = 0,5201 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 30 JUN. 25 OCT. 1985  
 Granada,  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
 Granada,  
 EL SECRETARIO GENERAL,




Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
 Granada, 31 JUN. 1986  
 EL SECRETARIO GENERAL,




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

**25 SET. 1985**

EL SECRETARIO GENERAL,



RESERVAS DE EDIFICABILIDAD PARA EQUIPAMIENTOS DE CESIONES OBLIGATORIAS.-

			JARDINES Y PLAZAS	AREAS DE JUEGO	EQUIPAM. DOCENTE	EQUIPAM. DEPORTIVO	EQUIPAM. SOCIAL
USO TERCIARIO (13.594,80 m2)	D.G.	UD					
		T					543,79
	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				203,97	407,84
USO INDUSTRIAL (996,30m)2	D.L.C.	UD					
		T					
	D.G.	UD					
		T					
USO RESIDENC. (53.493,35 m2)	D.L.B.	UD				1,5	3
		T				14,95	29,89
	D.L.C.	UD			2		2
		T			1.069,87		1.069,87
TOTAL.....	D.L.B.	UD			6	1,5	3
		T			3.209,60	802,40	1.064,80
	D.L.C.	UD				0,5	2
		T				267,47	1.069,87
TOTAL.....					4.279,47...	1.288,79..	4.726,06

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

**27 JUN. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



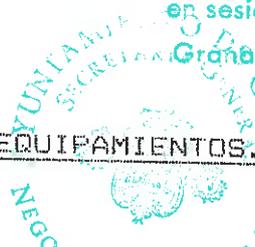
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de

**7 MAYO 1987**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
 Granáda, 30 JUN. 1985



EL SECRETARIO GENERAL,

RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

			JARDINES Y PLAZAS	AREAS DE JUEGO	EQUIPAM. DOCENTE	EQUIPAM. DEPORTIVO	EQUIPAM. SOCIAL
USO TERCIARIO (13.594,80 m2)	D.G.	UD	14(*)				4
		T	1.903,27				543,79
	D.L.B.	UD	15			6	3
		T	2.039,22			815,69	407,84
USO INDUSTRIAL (996,30m)2	D.G.	UD					
		T	28			6	3
	D.L.B.	UD	278,96			59,78	29,89
		T					
USO RESIDENC. (53.493,35 m2)	D.G.	UD	15(*)		4		2
		T	8.024,00		2.139,73		1.069,87
	D.L.B.	UD	15	3	12	6	3
		T	8.024,00	1.604,8	6.419,20	3.209,60	1.064,80
	D.L.C.	UD		3		2	2
		T		1.604,8		1.069,87	1.069,87
TOTAL.....			10,342,18..	3.209,60..	8.558,93..	5.154,94....	4.726,06

D.G.: Dotación General  
 D.L.B.: Dotación Local Básica  
 D.L.C.: Dotación Local Complementario

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
 Granáda, 18 JUN. 1986



EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de - 7 MAYO 1987  
 Granáda, 18 JUN. 1986



EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de **25 SET. 1985**

Gr a a.  
EL SECRETARIO GENERAL,

**PLAN PARCIAL P-4 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

**OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO**

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial y tal como permite el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento se realiza a continuación un estudio económico-financiero que tiene por objeto determinar el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

**COSTES DE URBANIZACION**

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

**FINANCIACION DE LAS OBRAS**

Dado que el presente Plan Parcial se ha incluido la determinación del Plan General por la cual se preveían superficies concretas destinadas a sistemas generales, hemos de diferenciar los costes de urbanización que han de ser asumidos por los propietarios, de los que serán por la Administración, tal como se prescribe en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a los últimos, se referirán exclusivamente a la ejecución de tales sistemas generales, y que se concretan en:

1.- La parte correspondiente al Plan Parcial P-4 del Parque Zaidin, además de las calles perimetrales al mismo que son las que dan a la Urbanización de Mirasierra II y hacia la Divina Infantita.

2.- La parte correspondiente al Plan Parcial P-4 del carril elevad central que discurre junto a la Carretera de la Zubia, junto con sus



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN. 1985**

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN. 1985**

EL SECRETARIO GENERAL,

aceras correspondientes hacia el borde de la parcela, puesto que estas es la alineación de estos sistemas en la zona, que da un ancho de 1,00 m.

3.- La parte correspondiente al Plan Parcial F-3 del vial de circunvalación de 50 m de ancho, además de la parte de glorieta de unión con el boulevard central, así mismo junto con las aceras, etc.

4.- Las infraestructuras y servicios urbanísticos correspondientes a estos sistemas generales citados.

5.- Las obras de conexión con la urbanización de la única etapa del Plan, en el caso de que la ejecución de los sistemas fuera posterior a la etapa que se cita.

La valoración de la totalidad de los sistemas generales que se prevén en el Plan Parcial, así como el correspondiente Proyecto de Urbanización, será de cuenta de la propia Administración.

La financiación de tales obras se realizará mediante los cauces que el Plan General ha previsto.

En lo que se refiere a las obras de competencia de los particulares, se restringirán a los que se han señalado en el Plan de Etapas, que serán totalmente concretadas y definidas en el Proyecto de Urbanización que los desarrolla.

La financiación de las mismas correrá de cuenta de la Junta de Compensación, para lo cual cuenta con los recursos suficientes provenientes de las aportaciones de los distintos propietarios en proporción a la participación de cada uno de ellos en el total de superficie del Plan Parcial.

**VALORACION DE LAS OBRAS**

Para este apartado, vamos a partir en primer lugar, del cálculo de superficie ocupada por los diferentes viales, calculando una repercusión de los mismos para cada uno de los diferentes servicios que se van a dotar. Es decir, hemos de partir de la superficie destinada a viales, aplicando un coste concreto a cada m2 construido de los mismos para los distintos servicios.

- Viales de 8,00 m de ancho..536,50m1= 4.292,00 m2
- Viales de 10,25 m de ancho..419,70m1= 4.301,90 m2
- Viales de 12,50 m de ancho..642,80m1= 8.035,35 m2

1.- Explanación y pavimentación, que incluirá el movimiento de tierras, preparación de base de firme, firme a base de zahorra compactada, capa de rodadura a base de pavimento bicapa, aceras y

bordillos según normativa municipal, y a definir exactamente en el proyecto de urbanización, incluso aparcamientos, rigolas, etc.

16.628,90 m2 x 810 pts/m2..... 13.469.409 pts

2.- Abastecimiento de agua, Incluyendo parte proporcional de apertura de zanja, preparación de lechos, llaves y registros, acometidas individuales en cada parcela según planos, red de riego e hidrantes contra incendios, de acuerdo todo ello con las especificaciones de EMASAGRA.

16.628,90 m2 x 215 pts/m2..... 3.575.213 pts

3.- Red de saneamiento y evacuación de aguas, a base de sistema unitario, incluyendo apertura de zanjas y pozos, parte proporcional de colectores, registros, sumideros, cámaras de descarga, etc., según propuesta que se señala en planos y que será definitivamente concretada en el proyecto de urbanización, todo ello acorde con las especificaciones de EMASAGRA.

16.628,90 m2 x 195 pts/m2..... 3.242.636 pts

4.- Red de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo apertura de zanjas para canalización subterránea bajo aceras, obras para centros de transformación, acometidas individuales según planos, luminaria, báculos, etc., dispuesto para funcionar, según especificaciones de la correspondiente oficina municipal.

16.628,90 m2 x 705 pts/m2..... 11.723.374 pts

5.- Otras redes y servicios, así como obras especiales, tales como la preparación para canalización de telefonía, entubado de acequias por viario público, demoliciones de los elementos que se puedan considerar necesarios, etc.

16.628,90 m2 x 230 pts/m2..... 3.824.647 pts

6.- Indemnizaciones, motivadas por derribo de construcciones existentes, así como de pistas de la Autoescuela, etc., exigidas por la ejecución del Plan Parcial, que se pueden globalizar en 23.500.000 pts.

TOTAL DE COSTE DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS Y EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION QUE SON DE CUENTA DE LOS PROPIETARIOS.... 59.335.279 pesetas.

Así en la presente valoración, a la



EL SECRETARIO GENERAL, [Signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 27 JUN. 1986 Granada, EL SECRETARIO GENERAL, [Signature]

cantidad de: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES,  
TRESCIENTAS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTAS SESENTA  
Y NUEVE PESETAS.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 SET. 1985**  
Granada, 30 de 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

Handwritten signature of the General Secretary.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **- 7 MAYO 1987**  
Granada, \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO GENERAL,



Handwritten signature of the General Secretary.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN. 1986**  
Granada, 30 de 1986  
EL SECRETARIO GENERAL,

Handwritten signature of the General Secretary.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 SEI. 1985

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTUACIONES

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL P-4

PLAN DE ETAPAS

Para la ejecución de las determinaciones que el Plan General prevé durante el primer cuatrienio, el Plan Parcial propone una única etapa. Esto queda especificado en el correspondiente plano. Por otra parte, y además de la etapa citada, tenemos la ejecución de los sistemas generales, cuya competencia es de la Administración, por lo que no se considera como una etapa propiamente dicha, y por ello se ha diferenciado de aquella.

La propuesta que se realiza, se refiere a periodos máximos para el desarrollo del Plan Parcial, por lo que si, a juicio de la Junta de Compensación se considerase de interés el reducir el plazo máximo previsto, podría procederse a una abreviación de la etapa. En ningún caso deberá admitirse la ampliación de tal plazo.

En el desarrollo de ésta etapa deberá procederse a la ejecución de las obras que sean necesarias, así como la dotación de los correspondientes servicios urbanísticos, de forma que se permite el asentamiento de las edificaciones que se han previsto en la misma.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

#### ETAPA I

La previsión que se hace para el desarrollo de la misma es durante el primer trienio, debiendo iniciarse las obras antes de transcurrido un año a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización que concrete las obras que se han de realizar en la presente etapa.

Afecta al suelo destinado a vivienda en general (unifamiliar y plurifamiliar) así como el equipamiento terciario, además de los del resto de equipamientos propios del sector. De este modo, se consigue que al procederse al desarrollo de la etapa, se realicen ya las previsiones de reservas de equipamiento. En esta etapa, es donde se hace efectiva la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio a la Administración.

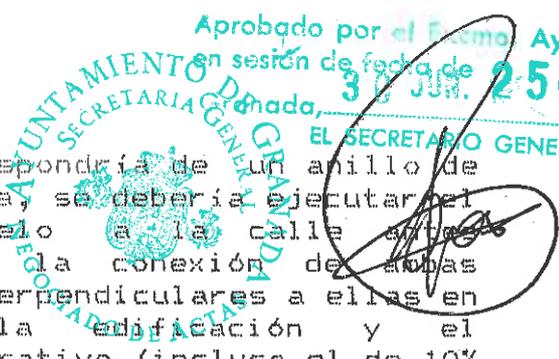
El modo en que se debe proceder a la ejecución de las obras de infraestructura, debe ser el siguiente: En primer lugar, se procedería a una prolongación de la calle de la Divina Infantita, continuándola hasta la carretera de la Zubia

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
NEGOCIADO DE ACTUACIONES

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 SET. 1985  
3 JUN. 1985



actual, con lo cual se dispondría de un anillo de circulación. De esta última, se debería ejecutar el vial que discurre paralelo a la calle ~~antigua~~ realizada, procediendo a la conexión de ambas mediante las tres calles perpendiculares a ellas en las que se apoya la edificación y el aprovechamiento de uso lucrativo (incluso el de 10% de cesión al Ayuntamiento). A continuación se ejecutaría el vial entre la paralela a Divina Infantita y el sistema general, que conectará lo anterior con el vial de circunvalación.

En cuanto a la conexión con los sistemas y redes generales, se procedería tal como se señala en los planos, pero solo en la parte que es competencia de los propietarios.

Por último, solo queda la ejecución de las correspondientes obras de infraestructura viaria, se debe iniciar a partir de la actual Carretera de la Zubia, procediendo a realizar el anillo que se proyecta, además de prolongar el vial que se deberá conectar con el sistema de circunvalación.

Respecto a la ejecución de las infraestructuras y servicios urbanísticos, se ejecutarían tal como se ha previsto en los planos correspondientes del Plan Parcial.

### SISTEMAS GENERALES

Su realización se ha considerado independiente e independizable de la correspondiente del Plan Parcial, de forma que la ejecución de este no quede supeditada a la materialización de la primera. No obstante, se considera que sería deseable el que la implantación de dichos sistemas fuese anterior al desarrollo de la correspondiente etapa.

La conexión de estos con el resto de la urbanización, en lo que a viario se refiere, no reúne complicación alguna. En cuanto a acometida de agua y saneamiento, se realizará en la forma que el proyecto de urbanización determine, para lo cual en el mismo se ha de considerar, a efectos de dimensionado, la posibilidad de funcionamiento conectando a los actuales servicios y a los sistemas generales.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 JUN. 1985  
Granada,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1985



AYUNTAMIENTO Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
SECRETARIA en sesión de fecha de 25 SET. 1985  
Granada, 1985  
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL P-4

ORDENANZAS REGULADORAS

Por el hecho de ser el presente Plan Parcial desarrollo de un sector del Plan General de Ordenación de Granada, se ha considerado conveniente y necesario el que en lo posible se unifique la normativa que rige el suelo clasificado como urbano, categoría que ostentará el suelo afectado por el P-4 una vez este Plan Parcial haya sido aprobado definitivamente.

Es por ello que, en el apartado que correspondería a las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial P-4 nos remitimos a la normativa que el propio Plan General tiene, con las únicas excepciones de los puntos que se señalarán a continuación.

### 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

En este apartado será de aplicación todo lo que el propio Plan General de Ordenación prescribe para suelo urbano, en aquellos puntos que sean aplicables al caso del Plan Parcial, con las características y usos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

### 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Igualmente, será de aplicación lo que al respecto prescribe la normativa del Plan General que el presente Plan Parcial desarrolla, tanto en lo que se refiere a usos, como a estudios de detalle, parcelaciones, etc.

Los proyectos de urbanización, se desarrollarán atendiendo a la única etapa propuesta en el Plan de Etapas que se acompaña al presente documento. En cuanto al que afectaría a los sistemas generales, se realizará independientemente y atendiendo al resto de sistemas de los Planes Parciales colindantes y del suelo urbano y no urbanizable, con los que deberán coordinarse.

### 3.- NORMAS DE EDIFICACION

Serán aplicables las que afectan al suelo urbano y para los respectivos usos de suelo que se proponen en el Plan Parcial.

Este, introduce como propias las

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 25 OCT. 1985  
30 JUN. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL,

siguientes:

3.1.- USO FORMENORIZADO DE BLOQUE AISLADO ASIMILABLE A MANZANA CERRADA INTENSIVA.-

- a.- Bajos, destinados a uso terciario (cualquiera de los admisible entre los usos pormenorizados que Plan General ha previsto aplicables a estos casos).
  - 0,759 m2/m2.
  - Ocupación en planta máxima: 80 %.
  - Alineaciones, la propuesta por el Plan Parcial.
  - Altura máxima o mínima, los permitidos por el Plan General.

- b.- Tres primeras plantas, destinadas a uso residencial social, similar a la vivienda de Protección Oficial, con una densidad por planta de 0,80 m2/m2, lo que totaliza en estas tres plantas los 2,40 m2/m2 destinada a vivienda social.
  - Ocupación en planta: 80 %.
  - Alineaciones, las propuestas en el Plan Parcial, en bloque con separación entre líneas de fachada de 24,77 m.
  - Altura máxima y mínima libres, las admitidas por el Plan General.

- c.- La última planta, de ático, con uso residencial libre, que puede ser edificaco como protección oficial.
  - Edificabilidad máxima 0,80 m2/m2.
  - Ocupación máxima en planta: 80 %.
  - Alineaciones, como se señalan en el Plan Parcial.
  - Altura máxima y mínima libres, las admitidas por el Plan General.

- d.-El conjunto de los tres usos antes señalados da:
  - Edificabilidad total: 3,959 m2/m2
    - 0,759 m2..... E. Terciario
    - 2,400 m2..... Residencial social
    - 0,800 m2..... Residencial libre
  - Ocupación en planta baja: 80 %
  - Resto de plantas: 80 %
  - Obligatoriedad de dotación de al menos una plaza de garaje por cada vivienda o 100 m2 construidos que se incorporarán a la edificación en el sótano.

3.2.- USO FORMENORIZADO DE AGRUPACION INTENSIVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha de 7 MAYO 1987  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL NEGOCIADO DE AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 27 JUN. 1986  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha de 25 OCT. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

- Altura máxima de edificación, TRES PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, será la señalada en el plano de usos pormenorizados.
- Ocupación máxima de parcela: 75 %
- Obligatoriedad de dotación de al menos una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que los que para el mismo prevé el Plan General.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



### 3.3.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO TERCIARIO EN PARCELA INDIVIDUAL INTENSIVO.

- Se refiere solamente al previsto en la subzona de vivienda plurifamiliar.
- El uso básico que se asigna es el de instalación singular.
- Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, será la señalada en el plano de Zonificación.
- Ocupación máxima de parcela.... 100 % en Planta Baja, y en los restantes del 50 %.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que los que para el mismo prevé el Plan General.

### 3.4.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- El uso básico no se define en el presente Plan Parcial, y quedará para que sea concretado de acuerdo con las necesidades que el Ayuntamiento de Granada, beneficiario de este suelo por cesión del 10 % de Aprovechamiento Medio, considere prioritarias. Para ello, se redactará la figura que el vigente Plan General ha previsto.
- Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS.
- Edificabilidad, la que figura en el plano de usos pormenorizados.
- Ocupación máxima de la parcela:  
En planta baja, el 75 %  
El resto de plantas, el 50 %
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán las mismas que para él prevé el Plan General.

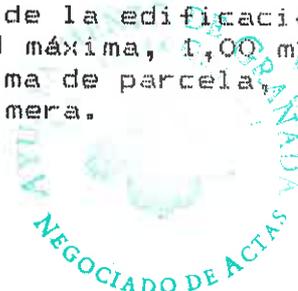
### 3.5.- USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA URBANA SINGULAR

- Altura máxima de la edificación: DOS PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela, 100 % en Planta Baja y 60 % en la primera.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno

en sesión de fecha de 27 JUN. 1986

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 5 OCT. 1985

EL SECRETARIO GENERAL,

- Altura máxima de edificación, TRES PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, será la señalada en el plano de usos pormenorizados.
- Ocupación máxima de parcela: 75 %
- Obligatoriedad de dotación de al menos una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que los que para el mismo prevé el Plan General.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 7 MAYO 1987

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

### 3.3.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO TERCIARIO EN PARCELA INDIVIDUAL INTENSIVO.

- Se refiere solamente al previsto en la subzona de vivienda plurifamiliar.
- El uso básico que se asigna es el de instalación singular.
- Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, será la señalada en el plano de Zonificación.
- Ocupación máxima de parcela.... 100 % en Planta Baja, y en los restantes del 50 %.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que los que para el mismo prevé el Plan General.

### 3.4.- USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- El uso básico no se define en el presente Plan Parcial, y quedará para que sea concretado de acuerdo con las necesidades que el Ayuntamiento de Granada, beneficiario de este suelo por cesión del 10 % de Aprovechamiento Medio, considere prioritarias. Para ello, se redactará la figura que el vigente Plan General ha previsto.
- Altura máxima de la edificación: TRES PLANTAS.
- Edificabilidad, la que figura en el plano de usos pormenorizados.
- Ocupación máxima de la parcela:
  - En planta baja, el 75 %
  - El resto de plantas, el 50 %
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán las mismas que para él prevé el Plan General.

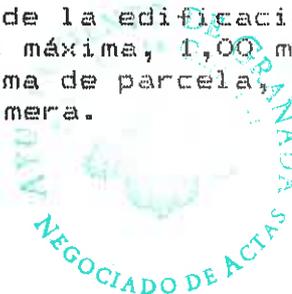
### 3.5.- USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA URBANA SINGULAR

- Altura máxima de la edificación: DOS PLANTAS.
- Edificabilidad máxima, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela, 100 % en Planta Baja y 60 % en la primera.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 27 JUN. 1985

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



- Obligatoriedad de dotación de al menos una plaza de aparcamiento, por cada 100 m2 construidos.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, serán los mismos que lo que prevé el Plan General para el mismo.

GRANADA, MAYO DE 1986  
LOS ARQUITECTOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 OCT 1985**  
Granada, **30 JUN 1986**  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **7 MAYO 1987**  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **27 JUN 1986**  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

