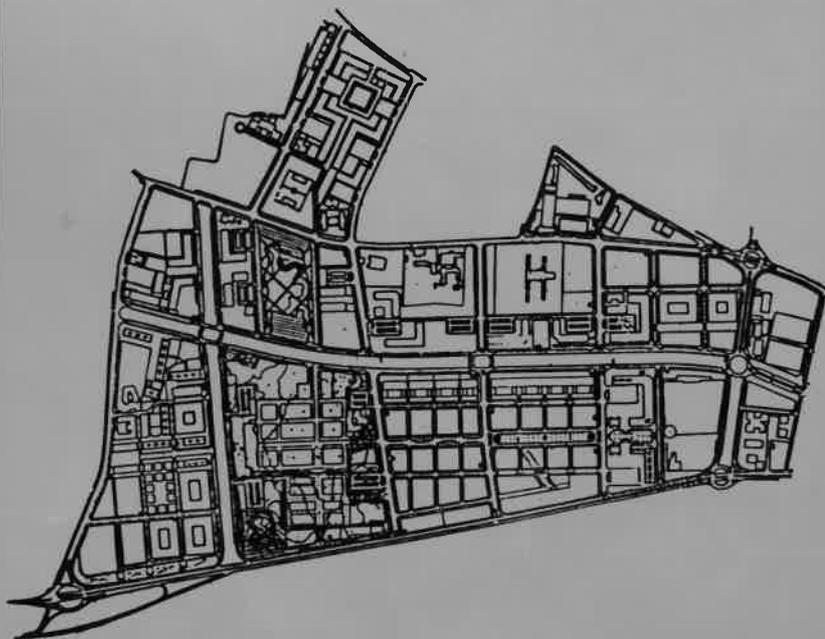


# Plan Especial de Reforma Interior Almanjayar-Granada MODIFICADO



 **EPSA**  
EMPRESA PÚBLICA DE  
SUELO DE ANDALUCÍA

GRANADA

MAYO 1993  
ENERO 1994

FCO. IBÁREZ SANCHEZ  
LUIS IBÁREZ SANCHEZ  
PABLO IBÁREZ SANCHEZ



## MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR  
MODIFICADO

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

Granada, 30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
INDICE GENERAL  
SECRETARIA GENERAL  
SEC. AYUNTAMIENTO  
Y SERVICIOS

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

Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

U. Suarez

I MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFI-  
CATIVA.

1. Antecedentes. Referencia al encargo.
2. Objeto y justificación de la procedencia de modificaciones puntuales.
3. Enumeración y causas que justifican las modificaciones.
4. Contenido del PERI Modificado. Documentos que lo componen.
5. Soluciones adoptadas. Modificaciones puntuales, descripción y justificación.
6. Descripción y justificación de las Modificaciones y Resoluciones anteriores a este PERI Modificado.
7. Descripción y justificación de las edifi-  
cabilidades y otras condiciones urbanís-  
ticas resultantes.
8. Anexos a la Memoria. Síntesis del PERI Modificado.

II ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. Avance de presupuesto de la urbanización.
2. Estudio Económico-Financiero.

III PLAN DE ETAPAS

1. Objeto.
2. Descripción General de las Etapas previs-  
tas.
3. Ambitos de actuación y duración de cada Etapa.
4. Infraestructuras a ejecutar en cada Etapa.
5. Cuadro resumen del Plan de Etapas.

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

Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

U. Suarez

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL  
ACTAS

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

Granada,

30 SET. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL  
PD

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

Granada,

25 MAR. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL  
PD

IV ORDENANZAS

- TITULO 0. Objeto y contenido de las modificaciones.
- TITULO 1. Generalidades. Intervención en la Edificación y uso del suelo.
- TITULO 2. Condiciones Generales de la Edificación.
- TITULO 3. Condiciones Particulares de la Edificación. Ordenanzas Detalladas.
- TITULO 4. Condiciones Particulares de las Obras de Urbanización.
- TITULO 5. Condiciones Particulares de la Edificación en espacios libres.

CUADRO RESUMEN

V PLANOS DE INFORMACION

- 1. Estado actual. E 1:2000
- 2. Modificaciones y reajustes necesarios. E 1:2000

VI PLANOS DE PROYECTO

- 1. Zonificación y usos pormenorizados. Unidades de actuación (Modificado) E 1:2000
- 2. Ordenación Física. Alineaciones y Alturas (Modificado) E 1:2000
- 3. Parcelario (Modificado) E 1:2000
- 4. Red viaria (Modificado) E 1:2000
- 5. Etapas (Modificado) E 1:2000

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

Granada,

24 FEB. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL  
PD



Ull. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno GRANADA en sesión de fecha de 30 SET. 1994  
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 25 MAR. 1994  
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

PD  

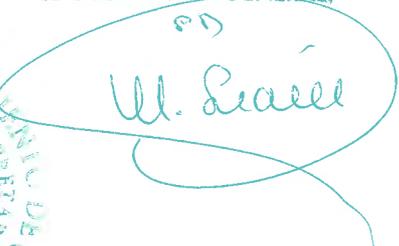



PD  


I MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 24 FEB. 1995  
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,



PD  


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

Granada,

30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

I MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

INDICE

Pág.

1.	Antecedentes. Referencia al encargo.	3
2.	Objeto y justificación de la procedencia de modificaciones puntuales.	3
3.	Enumeración y causas que justifican las modificaciones.	4
4.	Contenido del PERI Modificado. Documentos que lo componen.	7
5.	Soluciones adoptadas. Modificaciones puntuales, descripción y justificación.	8
6.	Descripción y justificación de las Modificaciones y Resoluciones anteriores a éste PERI Modificado.	10
6.1	Descripción y justificación de la Resolución de Modificación de Alineaciones.	10
6.2	Descripción y justificación de la Modificación Parcial del PERI Almanjayar, aprobada definitivamente el 28/7/89.	10
6.3	Descripción y justificación de la anulación de la Modificación Adicional de transformación de uso en la parcela 14-9.	12
7.	Descripción y justificación de las edificabilidades y otras condiciones urbanísticas.	14
7.1	Transferencias y Modificaciones en Suelo Residencial. Edificabilidades y otras condiciones urbanísticas resultantes.	14
7.2	Modificacines en suelo de Equipamientos y Esp. Libres. Edificabilidades y otras condiciones urbanísticas resultantes.	20
8.	Anexos a la Memoria. Síntesis del PERI Modificado.	23
8.1	Síntesis de la Solución adoptada.	23
8.2	Cuadro de características (Superficies, usos asignados, edificabilidad, ocupación, alturas, etc...)	23
8.3	Sectores. Usos globales resultantes.	25
8.4	Parcelas. Usos pormenorizados, superficies brutas y netas. Otras características.	26
8.5	Relacion de propietarios afectados.	30
8.6	Reservas y comparación P.P./PGOU y Ley del Suelo.	30

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

Granada,

25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez

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

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,  
PD

30 SET. 1994



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

25 FEB 1994

Handwritten signature: U. Suarez

1. ANTECEDENTES. REFERENCIA AL ENCARGO.

Con la entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Granada de 1.985, en 1.987 E.P.S.A. encarga y es redactado el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjáyar. Aprobado inicialmente en 1.987, a partir de 1.988 se redacta el Proyecto de Urbanización correspondiente a una 1ª Fase que desarrollaría los sectores 05, 06, 07 y 09, para adaptar las infraestructuras existentes al nuevo planeamiento.

A partir de dicha fecha y a tenor del desarrollo de las obras de Urbanización y, posteriormente, de los proyectos de edificación, se hacen necesarias una serie de modificaciones, que más adelante se detallan y justifican.

En base a lo anterior E.P.S.A. encarga a los mismos autores del PERI su Modificado, con el fin de recoger la realidad actualmente existente contemplando además las rectificaciones necesarias para abordar la 2ª Fase de Urbanización.

Redactan, por tanto, el presente Modificado del PERI de Almanjáyar, Francisco y Luis Ibáñez Sánchez, arquitectos colegiados en el C.O.A.A.Or. con los número 1.619 y 1.576.

2. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE MODIFICACIONES PUNTUALES.

El objeto del presente Modificado del Plan Especial es el de ajustar aquellos aspectos que tras los proyectos de Urbanización, son necesarios como consecuencia de la realidad de las condiciones físicas del conjunto (infraestructuras y ubicación de edificaciones existentes, por ejemplo), de un lado y, de otro, recoger los cambios que durante el periodo transcurrido por Resoluciones, Planes Especiales de Transformación de usos y por urbanización de espacios públicos, se han producido, sin que ello supusiese alteración o superación de los aprovechamientos urbanísticos reflejados en el PERI.

Además y a la vista de lo experimentado a lo largo del desarrollo del citado Plan Especial resulta necesario y conveniente reordenar algunos aspectos relativos a la distribución de aprovechamientos y alturas, sin que ello suponga aumentos de volumen o edificabilidad en el conjunto, justificándose estos cambios por razones de utilidad social al considerar que la totalidad del suelo disponible para uso

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

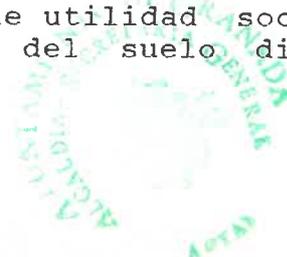
en sesión de fecha

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB 1995

Handwritten signature: U. Suarez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 30 SET. 1994  
Granada,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 25 MAR. 1994  
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL  
residencial se prevé destinar a viviendas de Protección  
Oficial.

Así mismo, la aplicación práctica del PERI al  
desarrollar los proyectos de edificación ha generado  
una serie de dudas o interpretaciones puntuales, que  
aclaradas por los técnicos redactores del PERI y por  
los servicios técnicos del Ayuntamiento de Granada,  
conviene dejar reflejadas documentalmente para evitar  
posibles errores futuros.

3. ENUMERACION Y CAUSAS QUE JUSTIFICAN LAS MODIFICA-  
CIONES.

Las Modificaciones que es necesario introducir son  
las siguientes:

1ª) Reajuste de alineaciones en las parcelas 1 y 2 de  
los Sectores 06 y 07.

Causa:

Existencia de red de teléfonos enterrada (coaxial)  
de difícil y costoso traslado, a lo largo de la  
carretera de Jaén-Madrid. Coaxial que, al no  
discurrir paralelo a la citada carretera, obliga a  
la acomodación de las alineaciones  
correspondientes a los bloques aislados previstos  
en el PERI.

Este reajuste se aprobó por Resolución de 25 de  
Abril de 1.992 (BOJA nº 42).

2ª) Reajuste y modificación de la red viaria del  
Sector 09 (09 a).

Causa:

Ejecución por el Area de Obras Públicas del propio  
Ayuntamiento de Granada de plaza pública en el  
espacio libre P.23 que, a petición de los vecinos,  
ha ocupado también la calle de tráfico rodado  
interior, que pasa a peatonal y que obliga a  
modificar la red viaria rodada en la zona (Sector  
09 a).

3ª) Corrección de las parcelas 1 y 2 del Sector 12,  
sus alineaciones a la Avda. Joaquina Eguaras y  
consiguientes condiciones urbanísticas.

Causa:

Error en la información de la parcela 3 del citado  
Sector 12 utilizada como base para la redacción  
del PERI. La ubicación del bloque, entonces en  
construcción o recientemente construido es  
distinta a la reflejada en planos de información,  
invadiendo parte de la parcela nº 2 prevista en el  
PERI e impidiendo, por tanto, materializar la  
edificabilidad en ella asignada. Ello obliga a

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 24 FEB. 1995

Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

M. Suarez

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
SEC. ACUERDOS Y SERVICIOS

EL SECRETARIO GENERAL

M. Suarez

reajustar las condiciones urbanísticas de dicha parcela y de la colindante nº 1 para no perder el uso y aprovechamiento que como equipamiento Institucional, (aquella nº 2) tenía reconocido y asignado.

4a) Corrección y reajuste a la realidad de las parcelas nº 1 y P.1 del Sector 04.

Causa:

El plano de información proporcionado y utilizado para la redacción del PERI no contemplaba calle existente ni la parcela P.1 tenía las dimensiones reales.

Así mismo la parcela 1 ha sido objeto de cambio de usos pasando su titularidad a EPSA mediante PERI para transformación de usos, con aprobación definitiva 28/7/89.

5a) Adecuación del PERI al uso consolidado en parcelas 1, 2 y 3 del Sector 03 de acuerdo con el PERI modificado con aprobación definitiva 28/7/89.

Causa:

Cambio de usos destinándose la totalidad de las citadas parcelas a equipamiento deportivo pasando su titularidad al Ayto. inscribiéndose en el acuerdo a firmar entre el Ayto. de Granada y el Club Deportivo Granada 74.

6a) Redistribución de edificabilidades en parcelas con tipologías de manzana cerrada intensiva y agrupación de bloques aislados.

Causa:

Imposibilidad y/o dificultad de materializar las edificabilidades previstas por el PERI para Viviendas de Protección Oficial en las parcelas con 4 plantas de altura en el Sector 09 (parcelas nº 1, 2, 5 y 16) y del Sector 14 (3 y 4). En el primero por que está parcialmente consolidado con 4 plantas, no pareciendo conveniente otorgarle mayor altura en su totalidad, mientras que en el Sector 14 se podría absorber parte con 6 plantas que son las alturas de las edificaciones actualmente existentes. Así mismo se homogeneizarían fachadas a la Avda. Joaquina Eguaras (7 plantas), sin que esta redistribución suponga mayor aprovechamiento urbanístico, al compensar la bajada de edificabilidad en el Sector 09 con los aumentos en Sectores 12, 13 y 14, y todo ello dentro de los márgenes y edificabilidades previstos en el Plan General para las tipologías afectadas.

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

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

*U. Suarez*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 1994 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

*U. Suarez*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 30 SET. 1994 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

*U. Suarez*



7a) Reajustes y precisiones de alineaciones.

Causa:

Los grafismos empleados en el plano nº 2 de los de Proyecto del PERI se prestan a confusión, por una parte y, por otra, al margen de las correcciones necesarias apuntadas en apartado anteriores, se reajustan y/o precisan en algunas de las calles perpendiculares a la Avda. Joaquina Eguaras que generan ensanches o descuadres no justificados o innecesarios.

Restitución del uso original de la parcela 9 del Sector 14 y cambios de uso en la 4.1

Causa:

A solicitud de EPSA se incluyó como adicional al PERI de transformación de usos el cambio del "Residencial" de esta parcela (Agrupación de Bloques Aislados) a "Institucional" (Oficina Pública) con el fin de dar cabida a distintas oficinas de Delegaciones de la Junta de Andalucía. Dado que con posterioridad se previó la ubicación de las mismas en la parcela 1 del Sector 04, no procede ya mantener dicho cambio de uso, aunque sí contemplarlo compatible tanto en esta parcela como en la 14.3 ante la posibilidad de que se destinen a dicho uso, y ello sin que sea necesario redactar una nueva modificación del PERI.

9a) Previsión de subdivisiones de las grandes parcelas para facilitar el desarrollo del PERI y de reagrupación de pequeñas parcelas, por el mismo motivo.

10a) Aclaraciones y precisiones en Ordenanzas. Adecuación de las mismas a las Modificaciones.

Causa:

Debido a que algunos extremos contenidos en las Ordenanzas han dado lugar a numerosas consultas tanto por parte de técnicos municipales como de los encargados de redactar los proyectos de edificación, procede introducir aclaraciones y precisiones en las Ordenanzas, así como al preverse dos edificabilidades distintas en algunas tipologías, dentro de los márgenes previstos en el Plan General y el propio PERI, se deben adecuar a éste hecho los apartados correspondientes.

Dado que la parcela 4.1 no se va a destinar ya a equipamiento comunitario o institucional público (oficinas), se cambia también su uso a Residencial.

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

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

PD

U. Sierra



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

25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

U. Sierra



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

30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

PD

4. CONTENIDO DEL PERI MODIFICADO. DOCUMENTOS QUE LO COMPONEN.

Este Modificado del Peri Almanjáyar refleja todos los cambios introducidos enumerados en el apartado anterior formando parte de él la siguiente documentación:

I MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Desarrollada en ocho apartados de los que los siete primeros complementan la del PERI original mientras que el octavo (Anexos. Síntesis del PERI modificado) recoge los cuadros resultantes al modificar los del PERI inicial, sustituyéndolos.

II ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

En este apartado se actualizan y adecúan las previsiones económicas del desarrollo del PERI al estar ya desarrollada la 1ª Fase de la Urbanización y prevista en proyecto la 2ª.

III PLAN DE ETAPAS

Con este apartado, como en el anterior, se modifica el Plan de Etapas del PERI inicial, adaptándolo al desarrollo previsto.

IV ORDENANZAS

Se añade el Título 0 justificativo de las precisiones y modificaciones introducidas y se completan con las correcciones introducidas en el Título 3.

Con el fin de facilitar su uso, aunque las aclaraciones y/o correcciones introducidas son escasas se opta por adjuntar las ordenanzas completas con el fin de que sustituyan y anulen al documento correspondiente al PERI inicial.

V PLANOS DE INFORMACION

Se recoge en plano a escala 1:2000 el estado actual y en otro las causas que justifican las modificaciones puntuales.

VI PLANOS DE PROYECTO

Contempla los 4 primeros planos relativos a zonificación, usos, alineaciones y altura, parcelario y red viaria, que modifican y sustituyen a los del PERI inicial, así como las nuevas etapas.

No se estima necesario aportar el resto dado que los correspondientes proyectos de urbanización ya están redactados y aprobados acomodándose a la realidad existente, causa principal del presente modificado.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 25 MAR. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL,  
PD

M. Guzmán

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de  
Granada, 30 SET. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL,  
PD

M. Guzmán

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 24 FEB. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL,  
PD

M. Guzmán

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL DE RELACIONES Y SERVICIOS

5. SOLUCIONES ADOPTADAS. MODIFICACIONES PUNTUALES, DESCRIPCION Y JUSTIFICACION.

De acuerdo con los reajustes, modificaciones y causas que los justifican descritos en el apartado 3 de esta memoria las soluciones adoptadas por sectores son las siguientes:

1º) En relación al reajuste de alineaciones en parcelas 1 y 2 de los Sectores 06 y 07, debido al coaxial existente, recoger la Resolución 6 "Modificación de Alineaciones en P.E.R.I. Almanjáyar aprobada y publicada en BOJA nº 42, con fecha 25 de abril de 1.992 por la que se retranquean las edificaciones 5 m. y 2 m.

2º) En el Sector 09 a, el PERI modificado recoge el espacio público ejecutado modificando la red viaria rodada que conecta la vía perimetral (junto al barranco) con el bulevar que separa este sector del 08 (Recinto Ferial). Para ello se ha optado por dividir la parcela 16 en dos (16 a y 16 b) que permitirán que dicha conexión mejore la prevista inicialmente, dejando parte de la antigua red viaria rodada como peatonal.

El Sector 09 b recoge la modificación parcial aprobada definitivamente el 28/7/89, que afectaba a la parcela 4, dividiéndola en dos y reasignando usos.

3º) En el Sector 12 se modifica la alineación de Avda. Joaquina Eguaras, que mediante retranqueo, afectaba a la parcela 2, reajustándose tanto ésta como la nº 1, adaptando sus alturas a la edificabilidad prevista en el PERI. Se reajusta también la alineación transversal a la citada Joaquina Eguaras.

Con dichas medidas se puede resolver el desajuste provocado por la edificación de la parcela 3, incorrectamente recogida en el plano que sirvió de base para el PERI inicial.

4º) En el Sector 04 se recoge la calle existente, aunque reduciendo algo su ancho para no afectar más a la superficie neta de la parcela 1, así como se grafía la zona consolidada que afectaba a la parcela P.1. Se corrigen en consecuencia las alineaciones.

Así mismo se recoge la titularidad, uso y aprovechamiento resultante del PERI modificado aprobado definitivamente el 28/7/89.

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

Granada, 25 MAR 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

*U. Suarez*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
ACTAS RELAC. SERVICIOS

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

Granada, 30 SEI. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

*U. Suarez*

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

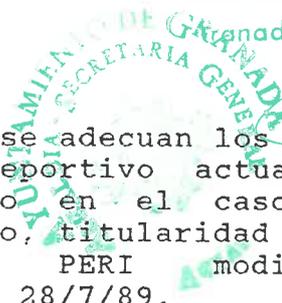
Granada, 24 FEB 1993  
EL SECRETARIO GENERAL

*U. Suarez*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

ACTA

24 FEB. 1995



EL SECRETARIO GENERAL

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

Granada, 25 MAR 1994

EL SECRETARIO GENERAL

5º) En el Sector 03 se adecuan los usos previstos de equipamiento al deportivo actualmente existente, recogiendo, como en el caso anterior, las condiciones de uso, titularidad y aprovechamiento resultantes del PERI modificado aprobado definitivamente el 28/7/89.

6º) Para resolver los problemas que planteaba la materialización de la edificabilidad en parcelas de uso pormenorizado de manzana cerrada en caso de 4 alturas en el Sector 09 y 14, se opta por reducir la edificabilidad, manteniendo la altura dominante en todo el Sector 09 (4 plantas), excepto en las parcelas 09.1 y 09.2, trasvasándose el aprovechamiento remanente a otros sectores, en los que se modifican las alturas de 4 a 6 en tipologías de manzana cerrada y de 6 a 7 en bloques aislados que dan a la Avda. y bloques aislados interiores, más adecuadas a lo existente y previsto por el propio PERI a lo largo de la de la Avda. Joaquina Egvaras.

7º) Se grafían más claramente las alineaciones recogidas en el plano nº 2 introduciendo las modificaciones puntuales indicadas en apartados anteriores, corrigiendo, así mismo la perimetral este del Sector 14 para conformar mejor la calle que desemboca en la Avda. Joaquina Egvaras.

8º) Se restituye el uso original asignado por el PERI a la parcela nº 9 del Sector 14 que era el de "Residencial" (Agrupación de Bloques Aislados) al haber desaparecido las causas que motivaron la transformación tramitada y aprobada como adicional del modificado aprobado en 1.989, pero permitiendo tal uso alternativo (Equipamiento Institucional) tanto en ella, como en la nº 3. Se asigna nuevo uso a la parcela 4.1 compatible con el actual.

9º) Se prevé la subdivisión de grandes parcelas con tipologías de manzana cerrada y bloques aislados, así como la posible reagrupación de las parcelas 4 y 6 del Sector 13.

10º) En ordenanzas se opta por añadir un Título (El "0") aclaratorio de las precisiones y modificaciones introducidas, así como se desarrolla más detalladamente el Título 3 con el fin de recoger dichas precisiones y las modificaciones correspondientes a los trasvases indicados. Se opta por incorporar al Modificado las Ordenanzas completas con el fin de que al sustituir en su totalidad a las del PERI inicial, no se presten a error o confusión.

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

Granada, 30 SEI 1994

EL SECRETARIO GENERAL



7º)

8º)

9º)

10º)

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

Granada, 24 FEB. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES Y RESOLUCIONES ANTERIORES A ESTE PERI MODIFICADO.

6.1 Descripción y justificación de la Resolución de Modificación de Alineaciones.

Este PERI Modificado recoge, como se indicó en el apartado 5.1, la Resolución para Modificación de Alineaciones (nº6) en P.E.R.I. Almanjayar, por la que:

"... Se hace una Modificación de Alineaciones de primer orden en las edificaciones de Parcelas nº 1 y 2 del Sector 07 y nº 2 del Sector 06 P.E.R.I. Almanjayar, debido a la existencia de un cable coaxial de Comunicaciones de C.T.N.E., cuyas dificultades temporales para traslado dificultarán la gestión del suelo a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, E.P.S.A., propietaria de los terrenos.

El retranqueo de las edificaciones es de 5 m. en las nº 1 y 2 y 2,00 m. en la 2 ..... Se siguen cumpliendo las medidas dictadas por el P.G.O.U. para la zona de protección de Edificio Residencial Bloques Aislados, Ordenanza 3.1.2.e "Retranqueos".

No se alteran las superficies de espacio público."

Dicha Resolución de 25 de Abril de 1.992 sobre modificaciones puntuales del Plan General Municipal de Ordenación de Granada fué publicada en el BOJA número 42 de 19 de Mayo de 1.992.

En el plano de información (Documento V nº1) se recoge y grafía la ubicación aproximada del citado coaxial.

En el plano de proyecto (Documento VI nº 2) queda recogida la corrección de dichas alineaciones de primer orden conforme a la Resolución adoptada.

6.2 Descripción y justificación de la Modificación parcial del PERI Almanjayar, aprobada definitivamente el 28/7/89.

El presente PERI recoge las Modificaciones parciales indicadas en el apartado 5 de esta memoria (Subíndices 2º, 4º y 5º).

El objeto de estas modificaciones parciales era el de realizar varias transformaciones de usos en las parcelas 1, 2 y 3 del Sector 03, 1 del Sector 04, 7 del

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 25 MAR. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
SERVICIOS RELAC. Y EXTERNALES

El. Suarez

El. Suarez

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

30 SET. 1994

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

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

25 FEB. 1994

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Sector 13 y 4 del Sector 09, con el fin de concretar en el Sector 03 el uso pormenorizado de Equipamiento Comunitario Deportivo de forma homogénea mediante agregación de las tres parcelas en una sola, justificándose dicha modificación por la importancia que tenía para la zona y para la ciudad en general, ya que no sería posible su realización en las parcelas de uso deportivo contempladas en el PERI inicial (por su tamaño).

La transformación de usos en todas las parcelas afectadas se realizó dentro del mismo uso Genérico que era el de "Equipamiento Comunitario", cumpliendo la Normativa del P.G.O.U. en lo concerniente a dichas transformaciones de usos (N. 4.3.6.a), no aumentándose el aprovechamiento total del ámbito objeto de la transformación y siendo compatibles los nuevos usos.

El PERI preveía en dichas parcelas las siguientes condiciones:

Sec./Parc.	Titular.	Uso	Sup.Bruta	Sup.Neta	Edif.	m <sup>2</sup> Const.
03.1	E.P.S.A	Sin Esp.	9.589	8.688	1	9.589
03.2	Ayto.	Dep.Int.	11.701	11.701	1	11.701
03.3	Ayto.	Doc.Ext.	14.944	14.944	0,5	7.472
04.1	Ayto.	Dep.Ext.	5.426	5.426	0,25	1.356
13.7	Ayto.	Dep.Ext.	8.887	8.887	0,25	2.222
09.4	Ayto.	Dep.Ext.	11.915	11.915	0,25	2.978
TOTAL .....						35.318 m <sup>2</sup>

Tras la modificación parcial, las condiciones urbanísticas de las parcelas quedó como sigue:

Las parcelas 03.1, 03.2 y 03.3 se agregaron dando lugar a una parcela única con edificabilidad de 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y uso Deportivo, quedando todas con titularidad del Ayuntamiento de Granada al permutar con E.P.S.A. la 03.1 por la 04.1 que pasó a tener uso de Oficinas.

La parcela 09.4 se segregó en dos (04.1 y 04.2) para transformar el uso de la primera (de 5.000 m<sup>2</sup>) de Deportivo Extensivo a Docente Extensivo, quedando el resto con su uso inicial.

La parcela 13.7 se transformó de Deportivo Extensivo a Docente Extensivo para compensar con los otros cambios de uso.

La edificabilidad resultante aplicable a la parcela única del Sector 03 fue de 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la de la parcela 04.1 de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ambas sobre las superficies brutas.

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

24 FEB. 1994

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada, 30 SET 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

PD

De acuerdo con lo anterior la transformación  
llevada a cabo supuso las siguientes condiciones  
urbanísticas:

Sec./Parc.	Titular.	Uso	Sup.Bruta	Sup.Neta	Edif. m <sup>2</sup>	Const.
03.P.unic.	Ayto.	Deport.	36.234	35.333	0,47	17.030
04.1	E.P.S.A	Eq.Oficinas	5.426	5.426	1,75	9.495
09.4.1	Ayto.	Doc.Ext.	5.000	5.000	0,50	2.500
09.4.2	Ayto.	Dep.Ext.	6.915	6.915	0,25	1.728
13.7	Ayto.	Doc.Ext.	8.887	8.887	0,50	4.443
TOTAL .....						35.196 m <sup>2</sup>

Es decir, solo se perdían 122 m<sup>2</sup> construidos, no produciéndose, por tanto, mayor aprovechamiento y manteniéndose los estándares de reservas previstos por el P.G.O.U.

Tampoco se alteraba el Estudio Económico-Financiero ni el Plan de Etapas.

El presente PERI Modificado recoge estas Modificaciones parciales ya aprobadas limitándose a adecuar las superficies netas reales resultantes una vez desarrollados los correspondientes proyectos de Urbanización que han utilizado planimetría a mayor escala (1:500) y, por tanto, más precisa. Todo ello queda recogido en el apartado siguiente (nº 7.2 de ésta memoria Descriptiva-Justificativa).

### 6.3 Descripción y justificación de la anulación de la Modificación adicional de transformación de uso en la parcela 14.9.

Además de la correcciones de alineación y las transformaciones de uso descritas en los apartados 6.1 y 6.2 anteriores, el PERI Modificado aprobado definitivamente recogía como adicional un cambio de uso solicitado por EPSA en la parcela nº 9 del Sector 14, pasando de Residencial a Oficinas.

Dicha petición fue formulada por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (E.P.S.A.) durante el plazo reglamentario del período de Exposición Pública y recogida por el Ayuntamiento al no existir ningún inconveniente.

El cambio solicitado era de uso RESIDENCIAL (Agrupación de Bloques Aislados) a INSTITUCIONAL (Oficina Pública) por existir la posibilidad de

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 24 FEB 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 25 MAR 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

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

Granada,

14 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

necesitarse para dicho nuevo uso por parte de la Junta de Andalucía.

Siendo el solar de 4.675 m<sup>2</sup> de superficie bruta y teniendo prevista una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> el aprovechamiento inicial era de: 4.675x1,5x1x1= 7.012 u.a. (siendo los coeficientes de localización y de uso iguales a 1).

Al proponer el nuevo uso de INSTITUCIONAL OFICINA PUBLICA según la tabla de coeficientes de uso del P.G.O.U. de Granada, se tendría un coeficiente de 0,60 por lo que la nueva edificabilidad total posible sería: 7.012:0,60= 11.687 m<sup>2</sup>, lo que arrojaba una edificabilidad de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Habiendo desaparecido las circunstancias que justificaron dicha transformación el presente PERI Modificado devuelve a esta parcela nº 9 del Sector 14 las condiciones y uso iniciales, viéndose afectada por las modificaciones que en el apartado 7.1 se indican, al trasvasar edificabilidades y adecuar las alturas, todo ello dentro del uso RESIDENCIAL.

No obstante lo anterior y ante la reciente eventualidad de que tanto esta parcela (14.9) como la contigua (14.3) pueden seguir necesitándose para el uso "Institucional Oficina Pública" (Junta de Andalucía), con el fin de evitar nuevas modificaciones puntuales del PERI, este contempla dicho uso como "alternativo y/o simultáneo", asingándoles la edificabilidad equivalente de acuerdo con la tabla de coeficientes de uso del P.G.O.U. de Granada y que, en dicho caso, como máximo, sería:

Parcela 14.3 (ver pág. 17) ..... 18.624:0,6= 31.040 m<sup>2</sup>  
Parcela 14.9 (ver pág. 17) ..... 10.113:0,6= 16.855 m<sup>2</sup>

Si bien dicha edificabilidad podría estar limitada por el resto de condiciones urbanísticas, en cuyo caso podrían dar lugar bien a un Estudio de Detalle, bien a una Modificación Puntual Justificada.

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

30 SET. 1996

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

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

25 MAR. 1994

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL



Handwritten signature in blue ink, possibly 'J. S. ...' with initials 'PS' above it.

Handwritten signature in blue ink, possibly 'U. S. ...' with initials 'PS' above it.

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

7. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS EDIFICABILIDADES Y OTRAS CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES.

7.1 Transformaciones y Modificaciones en Suelo Residencial. Edificabilidades y otras condiciones urbanísticas resultantes.

Se detallan a continuación los trasvases de edificabilidad previstos por éste PERI modificado de acuerdo con lo expuesto en los apartados 3.6º y 5.6º de la presente Memoria.

Con el fin de referir los resultantes al PERI inicial, se utilizan como referencia las superficies brutas y netas asignadas a cada parcela en el mismo y las nuevas resultantes de los Proyectos de Urbanización ya redactados, si bien y una vez ejecutados los mismos, estas superficies se pueden ver ligeramente alterados por la realidad existente. Las únicas superficies brutas iniciales que se modifican corresponden a las de parcelas cuya realidad existente es distinta a la de la partida del PERI que se reforma y que, en parte, justifican y son causa del presente PERI Modificado.

De acuerdo con la tabla de coeficientes de uso del P.G.O.U. de Granada los coeficientes de localización y uso serían 1 (al no haber cambio de uso), excepto para la parcela 14.9 en la que al devolverle a su uso inicial habría que afectarla por 0,60 para recuperar la edificabilidad y usos previstos en el PERI inicial y que junto con la 14.3 sería de 1:0,6 en caso de destinarse a Instituciones (ver apartado anterior 6.3).

De acuerdo con el apartado 6.3.4 "TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO (T.A.U.S.)", se cumplen las condiciones establecidas en 6.3.4 a "Condiciones", no causando perjuicios a terceros al llevarse a cabo de mutuo acuerdo entre los afectados y/o en parcelas aisladas y de una misma propiedad, teniendo el carácter de transferencia "múltiple" al implicar a más de dos parcelas.

Además la transferencia de aprovechamiento se realiza entre terrenos con idéntica localización y usos totalmente compatibles de acuerdo con la N.C. 4.5, su gráfico adjunto y cuadros de compatibilidades.

El objeto de las transferencias está de acuerdo con lo fijado en el apartado 6.3.4 b de la Normativa del P.G.O.U. de Granada.

Granada, EL SECRETARIO GENERAL



Handwritten signature: U. Suárez

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

30 SET, 1994

Granada,

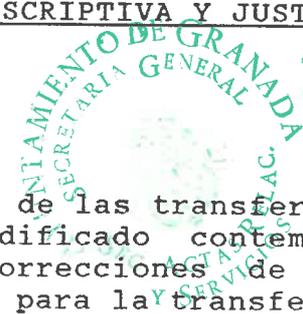
EL SECRETARIO GENERAL

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

25 MAR, 1994

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL



Dado que, además de las transferencias propiamente dichas, este PERI Modificado contempla el reajuste de alturas y ligeras correcciones de alineaciones, el procedimiento seguido para la transferencia es el de la Modificación del PERI produciéndose todos los efectos legales que, de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión, correspondan.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Sector	Parcela
09	1
09	2
09	5
09	16
12	1
12	2
12	4
13	3
13	4
13	5
13	6
14	1
14	3
14	4
14	9

Todas ellas con titularidad de E.P.S.A.

En cuadros adjuntos se recogen todas las modificaciones que atañen al suelo con uso RESIDENCIAL, en donde además de las transferencias antes reseñadas y de las ligeras correcciones en alineaciones plasmadas en el plano nº 2, se incluyen las siguientes modificaciones.

- Segregación de la parcela 16 del Sector 09 en dos al corregirse la red viaria de acuerdo con lo indicado en los apartados 3.2º y 5.2º de ésta memoria..
- Modificación de alturas en las parcelas 1 y 2 del Sector 09; 1, 2, 3 y 4 del Sector 12; 3, 4 y 5 del Sector 13 y 1, 3, 4 y 9 del Sector 14.
- Adecuación a la realidad existente de la parcela 3 del Sector 12, única que no es de E.P.S.A. y en la que la edificabilidad resulante es consecuencia de la superficie real existente y no consecuencia de ninguna transferencia de aprovechamiento.
- Reajustes de las superficies brutas a las reales contempladas en la 2ª Fase del Proyecto de Urbanización de acuerdo con los planos a mayor escala y precisión utilizados en el citado proyecto.

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

24 FEB, 1995

EL SECRETARIO GENERAL



Como se desprende de los cuadros siguientes éstas modificaciones no suponen ningún aumento de aprovechamiento del ámbito total objeto de las Modificaciones y Transferencias ajustándose a lo contemplado en la Norma N.4.3.6ª del P.G.O.U.

Tampoco da lugar a edificabilidades remanentes que pudieran generar U.A.U.

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

Granada,

30 SET. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL,

PD

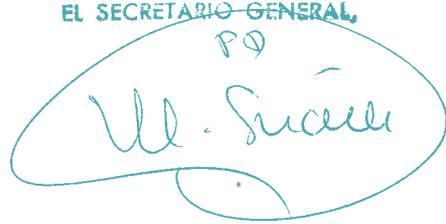


Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de

Granada,

25 MAR. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL,

PD

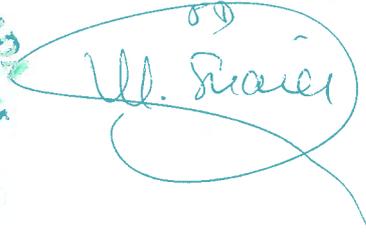


Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de

Granada,

24 FEB. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL,

PD



IDENTIFICACION	TITULARIDAD	SUP.BRUTAS	SUP.NETAS	ALTURAS	USOS	EDIFICABILIDAD	DIFERENCIAS
SECTOR/PARC.	PERI INICIAL	PERI INICIAL (NORMAL/MAX.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (+/-)				
	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIFICADO	PERI MOD. (NORMAL/MAX.)	
09-1	E.P.S.A.	8.500	7.615	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	25.500 m <sup>2</sup> (3/4)	- 6.375
	E.P.S.A.	8.500	7.610	5	RESID. MANZANA CERRADA	19.125 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
09-2	E.P.S.A.	7.400	7.400	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	22.200 m <sup>2</sup> (3/4)	- 5.550
	E.P.S.A.	7.400	7.400	5	RESID. MANZANA CERRADA	16.650 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
09-5	E.P.S.A.	8.670	7.767	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	26.010 m <sup>2</sup> (3/4)	- 8.670
	E.P.S.A.	8.670	7.752	4	RESID. MANZANA CERRADA	17.340 m <sup>2</sup> (2/3)	
09-16	E.P.S.A.	10.161	9.074	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	30.483 m <sup>2</sup> (3/4)	- 30.483
	E.P.S.A.	-----	-----	-	-----	-----	
09-16.1	E.P.S.A.	-----	-----	-	RESID. MANZANA CERR. INT.	-----	+ 14.562
	E.P.S.A.	7.281	5.870	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	14.562 m <sup>2</sup> (2/3)	
09-16.2	E.P.S.A.	-----	-----	-	RESID. MANZANA CERR. INT.	-----	+ 4.560
	E.P.S.A.	2.880	1.696	4	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	4.560 m <sup>2</sup> (2/3)	

TOTAL PARCIAL

31.956

M. INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Pág.: 17  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno  
 en sesión de fecha: 30 SET. 1994  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 Ayuntamiento de Granada  
 25 MAR 1994  
 EL SECRETARIO GENERAL

24 FEB. 1995  
 EL SECRETARIO GENERAL

M. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

IDENTIFICACION	TITULARIDAD	SUP.BRUTAS	SUP.NETAS	ALTURAS	USOS	EDIFICABILIDAD	DIFERENCIAS
SECTOR/PARC.	PERI INICIAL	PERI INICIAL (NORMAL/MAX.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (+/-)				
	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIFICADO	PERI MOD. (NORMAL/MAX.)	
12-1	E.P.S.A	7.901	3.058	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	11.851 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 2.414
	E.P.S.A.	6.340	5.215	7	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	14.265 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
12-3	VIARIOS	7.918	2.850	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	11.877 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 2.103
	VIARIOS	9.320	7.780	7	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	13.980 m <sup>2</sup> (1,5/3)	
12-4	E.P.S.A	5.060	2.160	4	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	7.590 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 3.648
	E.P.S.A.	4.995	4.995	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	11.238 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
13-3	E.P.S.A	8.310	3.000	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	12.465 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 5.951
	E.P.S.A.	8.185	6.523	7	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	18.416 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
13-4	E.P.S.A	1.649	960	4	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	2.473 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 1.770
	E.P.S.A.	1.886	1.886	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	4.243 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
13-5	E.P.S.A	4.294	2.160	4	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	6.441 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 3.909
	E.P.S.A.	4.600	4.600	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	10.350 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
13-6	E.P.S.A	2.217	960	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	3.325 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 2.324
	E.P.S.A.	2.511	2.511	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	5.649 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
TOTAL PARCIAL							+ 22.119

TOTAL PARCIAL

M. INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Pág.: 18  
 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 30 SET. 1994  
 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 1994  
 GRANADA, 30 SET. 1994  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 M. J. S. R. L. C.  
 A. S. R. L. C.  
 S. S. R. L. C.  
 S. S. R. L. C.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 30 SET. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

30 SET. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
SECRETARIA DE PLANEACION Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 25 MAR. 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

IDENTIFICACION	TITULARIDAD	SUP.BRUTAS	SUP.NETAS	ALTURAS	USOS	EDIFICABILIDAD	DIFERENCIAS
SECTOR/PARC.	PERI INICIAL	PERI INICIAL (NORMAL/MAX.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (+/-)				
	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIFICADO	PERI MOD. (NORMAL/MAX.)	
14-1	E.P.S.A.	6.026	2.200	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	9.039 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 4.008
	E.P.S.A.	5.799	2.640	7	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	13.047 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
14-3	E.P.S.A.	6.520	5.695	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	19.560 m <sup>2</sup> (3/4)	- 936
	E.P.S.A.	6.208	6.208	6	RESID. MANZANA CERR. INT.	18.624 m <sup>2</sup> (3/4)	
14-4	E.P.S.A.	8.710	7.970	4	RESID. MANZANA CERR. INT.	26.130 m <sup>2</sup> (3/4)	- 1.269
	E.P.S.A.	8.287	8.287	6	RESID. MANZANA CERR. INT.	24.861 m <sup>2</sup> (3/4)	
14-9	E.P.S.A.	4.675	1.540	6	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	7.012 m <sup>2</sup> (1,5/3)	+ 5.101
	E.P.S.A.	4.495	1.704	7	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	10.113 m <sup>2</sup> (2,25/3)	
04-1	E.P.S.A.	5.426	5.426	3	EQUIP. COM. OFICINAS	9.495 m <sup>2</sup> (1,75)	+ 4.933
	E.P.S.A.	5.694	5.694	7	RESID.AGRUP.BLOQUES AISL.	9.495x0,6=5.697m <sup>2</sup> Equiv. Res. 10.630 m <sup>2</sup> (1,935/3)	
TOTAL PARCIAL					Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 24 FEB. 1995 EL SECRETARIO GENERAL		+ 9.837
TOTAL TRASVASE EDIF. USO RESIDENCIAL							+ 0,00

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
ALCALDIA

SECRETARIA GENERAL

PD  
M. Suarez

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

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

7.2 Modificacines en suelo de Equipamientos y Espacios Libres. Edificabilidades y otras condiciones urbanísticas resultantes.

Se recoge en este apartado la Modificación aprobada definitivamente el 28/7/89 y que afectaba a las parcelas 1, 2 y 3 del Sector 03, 1 del Sector 04, 1 del Sector 09 y 7 del Sector 13.

Las características de dicha modificación han quedado descritas en el apartado 6.2 de esta Memoria por lo que los cuadros que a continuación se adjuntan se limitan a recoger las condiciones resultantes.

Como se puede observar quedaría sin aprovechamiento el de Equipamiento Com. Oficinas de la parcela 4.1 que se pasa a residencial y que teniendo una capacidad de 9.495 m<sup>2</sup> queda en 9.495x0,6=5.697 m<sup>2</sup> para el nuevo uso más la edificabilidad transferida de otras parcelas de uso también residencial, hasta completar un total de 10.630 m<sup>2</sup>.

Además, en cuadros adjuntos se recogen las modificaciones introducidas en las parcelas P.1 del Sector 04 y P.23 del Sector 09, ajustándolas a la realidad existente, viéndose compensada la superficie menor de la parcela P.1 con el incremento de la P.23.

También se recoge la parcela 2 del Sector 12 que ha habido que reajustar (en lo relativo a ubicación, alineaciones y altura) debido a las causas indicadas en el apartado 3.3º de esta Memoria.

Como consecuencia de lo anterior quedan disponibles 122 unidades de Aprovechamiento Urbanístico en equipamientos comunitarios de los que es propiedad el Ayuntamiento de Granada.

Se adjuntan a continuación los cuadros de condiciones resultantes, en los que para la citada parcela 4.1 se recogen las condiciones resultantes de la modificación aprobada definitivamente el 28/7/89 con el fin de que se pueda comprobar el balance final de dicha modificación (122 U.A.U. remanentes), si bien dicha parcela con el presente modificado estará afectada por las condiciones antes apuntadas y recogidas en cuadro de la pág. 19, quedando compensada la pérdida de 9.495 m<sup>2</sup> de equipamiento de oficinas con los 5.697 m<sup>2</sup> de uso equivalente residencial.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995

PS

Ull. Suarez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha

celebrada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 30 SET. 1994  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 25 MAR. 1994  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL

IDENTIFICACION	TITULARIDAD	SUP.BRUTAS	SUP.NETAS	ALTURAS	USOS	EDIFICABILIDAD	DIFERENCIAS
SECTOR/PARC.	PERI INICIAL	PERI INICIAL	PERI INICIAL	PERI INICIAL	PERI INICIAL	PERI INICIAL (NORMAL/MAX.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA
	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIF.	PERI MODIFICADO	PERI MOD. (NORMAL/MAX.)	(+/-) PD
04-P.1	AYTO. GR.	3.300	3.300	*	ESPACIO LIBRE	33 m <sup>2</sup> (0,01)	-15
	AYTO. GR.	1.800	1.800	*	ESPACIO LIBRE	18 m <sup>2</sup> (0,01)	
04-1	AYTO.	5.426	5.426	3	EQUIP. C.DEPOR. EXT. (1)	1.356 m <sup>2</sup> (0,25)	+8.139
	E.P.S.A. (1)	5.426	5.694		EQUIP.COM. OFICINAS O USO RESID. COMPAT. (9.495x0,6)	9.495 m <sup>2</sup> (1) (1,75)	
03-1	E.P.S.A.	9.589	8.688	3	EQUIP. COM. SIN ESPEC.	9.589 m <sup>2</sup> (1)	-9.589
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
03-2	AYTO. GR.	11.701	11.701	3	EQUIP. COM. DEP. INTEN.	11.701 m <sup>2</sup> (1)	-11.701
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
03-3	AYTO. GR.	14.944	14.944	3	EQUIP. COM. DOC. EXT.	7.742 m <sup>2</sup> (0,5)	-7.472
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
03-P.UNICA	-----	-----	-----	-----	-----	-----	+17.030
	AYTO. GR.	36.234	38.655	3	EQUIP. COM. DEPORTIVO	17.030 m <sup>2</sup> (0,47)	
NOTA (1)	SE CAMBIA A USO COMPATIBLE RESIDENCIAL CON EDIFICABILIDAD EQUIVALENTE 9.495x0,6 = 5697 m <sup>2</sup> (VER CUADRO PAG. 19)						

IDENTIFICACION	TITULARIDAD	SUP.BRUTAS	SUP.NETAS	ALTURAS	USOS	EDIFICABILIDAD	DIFERENCIAS
SECTOR/PARC.	PERI INICIAL PERI MODIF.	PERI INICIAL PERI MODIF.	PERI INICIAL PERI MODIF.	PERI INICIAL PERI MODIF.	PERI INICIAL PERI MODIFICADO	PERI INICIAL (NORMAL/MAX.) PERI MOD. (NORMAL/MAX.)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (+/-)
09-4	AYTO. GR. -----	11.915 -----	11.915 -----	3 ---	EQUIP. COM. DEP. EXT. -----	2.978 m <sup>2</sup> (0,25) -----	-2.978
09-4.1	AYTO. GR. -----	6.915 -----	6.915 -----	3 ---	EQUIP. COM. DEP. EXT. -----	1.728 m <sup>2</sup> (0,25) -----	+1.728
09-4.2	AYTO. GR. -----	5.000 -----	5.000 -----	3 ---	EQUIP. COM. DOC. EXT. -----	2.500 m <sup>2</sup> (0,5) -----	+2.500
09-P.23	AYTO. GR.	4.960	4.960	*	ESPACIO LIBRE	49 m <sup>2</sup> (0,01)	+15
	AYTO. GR.	6.460	6.460	*	ESPACIO LIBRE	64 m <sup>2</sup> (0,01)	
12-2	AYTO. GR.	2.990	1.580	4	INSTIT. C. ADM. INT.	5.980 m <sup>2</sup> (2)	-----
	AYTO. GR.	2.990	1.220	7	INSTIT. C. ADM. INT..	5.980 m <sup>2</sup> (2)	
13-7	AYTO. GR.	8.887	8.887	3	EQUIP. C. DEP. EXT.	2.222 m <sup>2</sup> (0,25)	+2.221
	AYTO. GR.	8.887	9.731	3	EQUIP. C. DOC. EXT.	4.443 m <sup>2</sup> (0,5)	
TOTAL TRASVASE MODIFICACIONES EN USO EQUIP. COMUNITARIOS					Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, <b>24 FEB. 1995</b> EL SECRETARIO GENERAL		-122

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, **30 SEPT. 1994**  
 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, **25 MAR. 1994**  
 EL SECRETARIO GENERAL

M. INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Páq. : 22

ALCALDIA DE GRANADA  
 SECRETARIA GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, **24 FEB. 1995**  
 EL SECRETARIO GENERAL

*El. Suarez*

8. ANEXOS A LA MEMORIA. SINTESIS DEL PERI MODIFICADO.

8.1 Síntesis de la solución adoptada.

A tenor de lo expuesto en apartados anteriores, el presente PERI Modificado cumple con la Normativa que le es de aplicación, no suponiendo mayores aprovechamientos urbanísticos y superando los estándares que para equipamientos fija el P.G.O.U. de Granada.

De los cuadros correspondientes de los apartados 7.1 y 7.2 se desprende, así mismo, que el PERI Modificado deja disponibles las siguientes Unidades de Aprovechamiento Urbanístico (U.A.):

En uso "RESIDENCIAL" .....	± 0
En uso "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" .....	122

Las 122 U.A. de Equipamiento Comunitario corresponden a parcelas que, con tal uso, son propiedad del Ayuntamiento de Granada.

Se adjuntan a continuación los cuadros del PERI inicial corregidos de acuerdo con las modificaciones introducidas por esta revisión del mismo.

8.2 Cuadro de Características (Superficies, Usos Asignados, Edificabilidad, Ocupación, Alturas y Otros)

Se relacionan a continuación los usos Genéricos, Globales y Pormenorizados que se asignan, así como sus correspondientes condiciones de Edificabilidad, Alturas, Máxima Ocupación y Superficies. (Ver cuadros adjuntos.)

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 30 SET. 1994

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

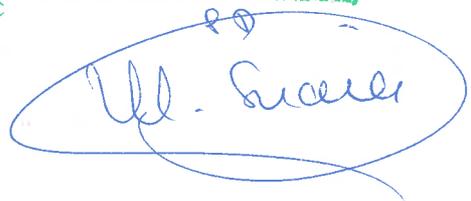
PD



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 1994

Granada,

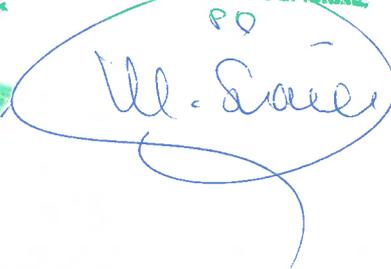
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



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

Granada, 30 JUL. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

USO GENERICO	USO FORMENORIZADO
--------------	-------------------

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

Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

SUPERFICIE TOTAL ASIG.	EDIFICABILIDAD NORMAL/MAX.	OCCUP. MAX. S/PARC. BRUTA	ALTURA MAXIMA No DE PLANTAS	VIVIENDAS PREVISTAS (ORIENTATIVO)	NOTAS
M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	%		No	

1. RESIDENCIAL	1.1	MANZANA CERRA (CON PASTO DE MANZANA)
	1.2	AGRUPACION DE BLOQUES AISLADOS.
	1.3	AGRUP. INTENS. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
	1.4	AGRUP. EXTENS. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
	1.5	RESIDENCIAL BULEVAR.
2. INDUSTRIAL		
3. TERCARIO	3.1	COMERC. SING. (Y/O OFICINAS) EXT. <2H/>2H
4. INSTITUCIONAL	4.1	CIVICO/SOCIAL INTENS./EXTEN.
	4.2	DOCENTE INTENS./EXTEN.
	4.3	COMERCIAL INTENS./EXTEN.
	4.4	ADMINISTRATIVO INTENS./EXTEN.
	4.5	RELIGIOSO INTENS./EXTEN.
	4.6	SIN ESPECIF. INTENS./EXTEN.
5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	5.1	CULTURAL INTENS./EXTEN.
	5.2	DOCENTE INTENS./EXTEN.
	5.3	SANITARIO INTENS./EXTEN.
	5.4	ASISTENCIAL INTENS./EXTEN.
	5.5	DEPORTIVO INTENS./EXTEN.
	5.6	OFICINAS
6. ESPACIOS LIBRES	6.1	ESPACIOS LIBRES Y PARQ. URBANO
	6.2	BULEVARES
	6.3	RECINTO FERIAL EDF. PERMANENTES TEMPORALES
7. COMUNICACIONES	7.1	INST. SING. EXTENSIVA

54.042	3/4 2,25/3 2/3	100 / 80	SEGUN ZONAS 4-6	1.309	(1) No SUPAL. RESULTA DE LA EDIFICABILIDAD POR SER LA (1) No SUPAL. RESULTA DE LA (1) No SUPAL. RESULTA DE LA
234.180	1,5/3 2/3 2,25/3	50 / 50	SEGUN ZONAS 4-6-7-10	4.281 (1)	
88.828	1/1,75	80 / 80	3	880 (2)	(2) No condicionado por parcelas, no se han considerado las que lindan internamente en ellas.
7.788	0,5/1	30 / 30	3	40 (3)	(3) No con edif. normal se consideran las que se han considerado las que se han considerado por de 1/10.
35.488	2,25/3	100 / 80	SEGUN ZONAS 1-4-7	758	
2.406	2-3	100/80	3		(4) EL USO CARACTERIZADO DE ESTE TIPO REPRESENTARA AL MENOS EL 50% DEL TOTAL EN LA PARCELA, SE ADMITEN USOS COMPATIBLES (ALTO) HASTA EL 40%.
40.897	1	100/80	3	(4)	(4) EL USO CARACTERIZADO
2.800	1	100/80	3		
28.133	0,5	100/80	3		
1.740	1,5	100/80	3		
32.580	2 6 RESULT	100/80	4,4,7,11		
12.844	0,75	100/80	3		
15.070	0,5	100/80	3		
5.843	1,5	100/80	3-4		
8.398	1	100/80	3		
105.803	0,5	100/80	3	3	
10.785	2	100/80	3		
3.031	1	100/80	3		
4.972	0,5	100/80	3		
36.234	0,47	100/80	3		
28.872	0,25	100/80	3		
168.215					(17) CATEGORIAS PARA EL PARA. (18) SE PERMITEN CONSTRUCCIONES DE CARACTER TEMPORAL O DEFINITO EN REGIMEN DE CONCESION ADMINISTRATIVA TALES COMO TEMPLETES, GUARDOS, LOCLES DE ESPACIEMENOS COLECTIVO, ETC.
96.965	0,01	(17)	(17)	(17)	
84.484	0,01	(18)	1	(18)	
123.145	0,10		1	(18)	(18) EDIFICABILIDAD PREVISTA PARA PERMITIR CONSTRUCCIONES PERMANENTES LIBADAS A ACTIVIDADES COMPATIBLES (CASETAS, PABELLONES, ETC.)
7.085	0,5	50/80	3		

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

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

U. Suarez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de  
 Granada, 30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

8.3<sup>PO</sup> Sectores Usos Globales Resultantes.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de  
 Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

*U. Suarez*

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
 en sesión de fecha de  
 Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

Pº

*U. Suarez*



ACTAS

Procedimiento de Aprobación Ayuntamiento. Pleno  
 en sesión de fecha 24 FEB. 1995  
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

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

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR No	PARCELA No	SUPERFICIE BRUTA (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> )	ALTURAS (No PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (No PLANTAS)	SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE (M <sup>2</sup> )			
1.											
RESIDENCIAL	MANZ. CERRADA (P.M.) (1.1)	09	1	8.500	7.610	5	2,25/3	19.125			
			2	7.400	7.400	5	2,25/3	16.650			
			5	8.670	7.767	4	2/3	17.340			
			16.1	7.281	5.870	4	2/3	14.562			
			1	8.500	5.870	4	2/3	14.562			
			14	3	6.208	6.208	6	3/4	18.624		
				4	8.287	8.287	6	3/4	24.861		
			AGRUP. BLOQUES AISLADOS (1.2)		05	2	9.286	4.400	6	1,5/3	13.929
						4	14.200	6.840	6	1,5/3	21.300
					06	1	6.498	2.880	4	1,5/3	9.747
		2				5.317	2.880	4	1,5/3	7.975	
		07			1	4.399	1.800	4	1,5/3	6.598	
					2	4.026	1.800	4	1,5/3	6.039	
		09			10	2.150	1.200	4	1,5/3	3.225	
					11	2.028	1.480	4	1,5/3	3.042	
					13	2.150	1.200	4	1,5/3	3.225	
					14	2.738	1.480	4	1,5/3	4.107	
			16.2	2.880	1.696	4	2/3	4.560			
			17	2.600	1.715	4	1,5/3	3.900			
		10			18	2.164	1.390	4	1,5/3	3.246	
20	2.665				1.750	4	1,5/3	3.997			
21	1.200				769	4	1,5/3	3.997			
24	3.360				2.420	4	1,5/3	5.040			
25	3.534				1.720	4	1,5/3	5.301			
11	1				4.740	2.600	4	1,5/3	7.110		
	2				6.925	2.950	4	1,5/3	10.387		
	3				6.384	2.815	4	1,5/3	9.576		
12			5	1.200	675	4	1,5/3	1.800			
			3	5.950	3.072	4	1,5/3	8.925			
			4	894	480	4	1,5/3	1.341			
			5	9.912	4.880	4	1,5/3	14.868			
			7	6.478	2.960	4	1,5/3	9.702			
13			8	2.125	675	4	1,5/3	3.187			
			1	6.340	5.215	7	2,25/3	14.265			
			3	9.320	7.780	7	1,5/3	13.980			
			4	4.995	4.995	6	2,25/3	11.238			
			5	7.125	2.800	6	1,5/3	10.687			
14			1	8.360	2.950	7	1,5/3	12.540			
			3	8.185	6.523	7	2,25/3	18.416			
			4	1.886	1.886	6	2,25/3	4.243			
			5	4.600	4.600	6	2,25/3	10.350			
			6	2.511	2.511	6	2,25/3	5.649			
			1	5.799	2.640	7	2,25/3	13.047			
			2	13.010	7.250	7	1,5/3	19.515			
			9	4.495	1.704	7	2,25/3	10.113			

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

30 FEB. 1994  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 W. Suárez

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

30 FEB. 1994  
 EL SECRETARIO GENERAL

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

Granada, **24 FEB. 1995**  
**EL SECRETARIO GENERAL,**



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 MAR. 1994** en Granada, **EL SECRETARIO GENERAL,**  
**30 SET. 1994**  
**EL SECRETARIO GENERAL,**

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR No	PARCELA No	SUPERFICIE BRUTA (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> )	ALTURAS (Nº PLANTAS)	EFICIENCIA (Nº/PLANTA)	SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE (M <sup>2</sup> )
1. RESIDENCIAL	AGRUP. BLOQUES AISLADOS (Cont.)	17	2	1.780	675	4	1,5/3	2.670
			4	10.476	6.720	4	1,5/3	15.714
			5	9.710	5.275	4	1,5/3	14.565
			6	4.480	1.720	4	1,5/3	6.720
			9	4.110	2.540	4	1,5/3	6.165
			10	4.184	2.540	4	1,5/3	6.276
			11	9.240	4.200	4	1,5/3	13.860
	AGRUP. INTENS. (1.3)	06	5	3.405	3.405	3	1/1,75	3.405
	VIV. UNIFAMILIAR		6	3.021	3.021	3	1/1,75	3.021
			7	3.021	3.021	3	1/1,75	3.021
			8	3.363	3.363	3	1/1,75	3.363
			9	3.744	3.744	3	1/1,75	3.744
			10	3.312	3.312	3	1/1,75	3.312
			11	3.342	3.342	3	1/1,75	3.342
			12	4.273	4.273	3	1/1,75	4.273
		07	3	3.571	3.571	3	1/1,75	3.571
			4	3.837	3.837	3	1/1,75	3.837
			5	4.376	4.376	3	1/1,75	4.376
			6	2.427	2.427	3	1/1,75	2.427
			7	3.097	3.097	3	1/1,75	3.097
			8	3.477	3.477	3	1/1,75	3.477
			9	3.477	3.477	3	1/1,75	3.477
			10	2.521	2.521	3	1/1,75	2.521
			11	2.922	2.922	3	1/1,75	2.922
			12	3.933	3.933	3	1/1,75	3.933
			13	3.933	3.933	3	1/1,75	3.933
			14	3.774	3.774	3	1/1,75	3.774
	AGRUP. EXTENS. (1.4)	12	6	4.093	4.093	3	0,5/1	2.046
	VIV. UNIFAMILIAR	13	9	3.706	3.706	3	0,5/1	1.853
	RESIDENCIAL BULEVAR. (1.5)	06	13	4.587	2.600	7-4-1	2,25/3	10.320
			14	4.449	2.600	7-4-1	2,25/3	10.010
			15	4.449	2.600	7-4-1	2,25/3	10.010
			16	5.171	2.950	7-4-1	2,25/3	11.634
		07	15	3.015	1.840	7-4-1	2,25/3	6.783
			16	4.442	2.560	7-4-1	2,25/3	9.994
			17	4.442	2.560	7-4-1	2,25/3	9.994
			18	4.931	2.560	7-4-1	2,25/3	10.094
3. TERCARIO	COMERCIAL > 2 has.	05	1	40.897	40.897	3	1	40.897
	SINGULAR < 2 has.	09	12	1.170	1.170	3	2/3	2.340
	(Cont.)		15	1.236	1.236	3	2/3	2.472

*W. Suarez*

*[Signature]*

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

GRANADA, 24 FEB. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL  
W. Suarez

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR No	PARCELA No	SUPERFICIE BRUTA (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> )	ALTURAS (No PLANTAS)	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (M <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )
4. INSTITUCIONAL								
	CIVICO-SOCIAL INTENSIVO. (4.1)	17	8	2.500	2.500	3	1	2.500
	CENTRO DOCENTE EXTENSIVO. (4.2)	13	8	29.113	29.113	3	0,5	14.566
	CENTRO COMERCIAL INTENSIVO. (4.3)	14	5	1.740	1.740	3	1,5	2.610
	C. ADMINISTRATIVO INTENSIVO.	12	2	2.990	1.220	7	2	5.980
		15	2	29.600	29.600	11	2	59.200
		14	3	6.208	6.208	*	*	*
		14	9	4.495	1.608	7	*	*
	(4.4)							
	CENTRO RELIGIOSO INTENSIVO. (4.5)	11	6	3.764	3.764	3	0,75	2.823
		14	6	3.185	3.185	3	0,75	2.389
		09	8	5.895	5.895	3	0,75	4.421
	SIN ESPECIFICAR EXTENSIVO. (4.6)	15	1	15.070	15.070	3	0,5	7.535
5. EQUIP. Y SERVICIOS								
	CENTRO CULTURAL INTENSIVO. (5.1)	11	2	2.243	2.243	3	1,5	3.365
	COMUNITARIO.	13	2	3.600	1.560	6	1,5	5.400
	CENTRO DOCENTE INTENSIVO. (5.2.1)	06	3	1.541	1.541	3	1	1.541
		09	7	3.575	3.575	3	1	3.575
		09	19	3.282	3.282	3	1	3.282
	CENTRO DOCENTE EXTENSIVO. (5.2.2)	06	4	4.447	4.447	3	0,5	2.224
		09	3	6.606	6.606	3	0,5	3.303
			4.2	5.000	5.000	3	0,5	2.500
			22	13.340	13.340	3	0,5	6.670
		10	6	4.460	3.595	3	0,5	2.230
		11	1	8.434	8.434	3	0,5	4.217
		12	7	23.865	23.865	3	0,5	11.932
			8	11.080	11.080	3	0,5	5.540
		13	7	8.887	9.731	3	0,5	4.443
		14	7	9.322	9.332	3	0,5	4.661
			8	10.162	10.162	3	0,5	5.081
	CENTRO SANITARIO INTENSIVO. (5.3)	09	9	3.055	3.055	3	2	6.110
		17	1	7.700	7.700	3	2	15.400
	C. ASISTENCIAL INTENSIVO. (5.4.1)	17	3	1.447	1.447	3	1	1.447
			7	1.584	1.584	3	1	1.584
	C. ASISTENCIAL EXTENSIVO. (5.4.2)	05	3	1.605	850	3	0,5	802
			5	1.560	850	3	0,5	780
		10	4	1.807	1.807	3	0,5	904

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha de 25 MAR. 1994  
GRANADA, EL SECRETARIO GENERAL  
W. Suarez

SECRETARIA DE ASESORIA Y SERVICIOS  
SECRETARIO GENERAL  
W. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha de 30 JUL. 1994  
GRANADA, EL SECRETARIO GENERAL  
W. Suarez

(\*) Uso compatible y/o simultaneo al residencial (Edificabilidad la resultante por cambio de uso u otras condiciones).

USO GENERICO	USO PORMENORIZADO	SECTOR No	PARCELA No	SUPERFICIE BRUTA (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> )	ALTURAS (No PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> /M)	SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE (M <sup>2</sup> )	
5.									
EQUIP. COMUNITARIO	C. DEPORTIVO INTENSIVO. (5.5.1)	03	UNICA	36.234	38.655	3	0,47	17.030	
	C. DEPORTIVO EXTENSIVO (5.5.2)	09	4.1	6.915	6.915	3	0,25	1.728	
		10	7	12.870	12.870	3	0,25	3.217	
5.									
EQUIP. COMUNITARIO	C. DEPORTIVO INTENSIVO. (5.5.1)	04	P.1	1.800	1.800	*	0,01	18	
		05	P.7	5.578	5.578	*	0,01	55	
		06	P.8	7.551	7.551	*	0,01	75	
			P.9	1.380	1.380	*	0,01	13	
		07	P.11	5.712	5.712	*	0,01	57	
		08	P.14	59.800	59.800	*	0,01	598	
		09	P.17	10.900	10.900	*	0,01	109	
			P.18	3.575	3.575	*	0,01	35	
			P.19	3.800	3.800	*	0,01	38	
			P.20	27.225	27.225	*	0,01	272	
			P.21	2.244	2.244	*	0,01	22	
			P.22	1.170	1.170	*	0,01	11	
			P.23	6.460	6.460	*	0,01	64	
		10	P.5	2.100	2.100	*	0,01	21	
			P.25	4.940	4.940	*	0,01	49	
		11	P.27	2.580	2.580	*	0,01	25	
			P.28	43.720	43.720	*	0,01	437	
			P.29	1.080	1.080	*	0,01	10	
		17	P.30	22.645	22.645	*	0,01	226	
			P.31	30.600	30.600	*	0,01	306	
			P.32	18.070	18.070	*	0,01	180	
			P.33	2.250	2.250	*	0,01	22	
	(5.5.1)		4 y 5	P.2	6.600	6.600	1	0,01	66
			3 y 4	P.3	4.500	4.500	1	0,01	45
			3, otros	P.4	1.520	1.520	1	0,01	15
			5, otros	P.6	18.360	18.360	1	0,01	186
			6, otros	P.10	1.200	1.200	1	0,01	12
			7, otros	P.12	18.100	18.100	1	0,01	180
			8 y 9	P.15	16.500	16.500	1	0,01	165
			8, otros	P.16	1.400	1.400	1	0,01	14
			9 y 10	P.24	6.284	6.284	1	0,01	62
			10 y 11	P.26	9.750	9.750	1	0,01	97
	RECINTO FERIAL (6.3)	08	P.13	123.145	123.145	1	0,10/0,25	12.314 P 30.786 NP	
7.									
COMUNIC. Y TRANSPORTES	INST. SINGULAR EXTENSIVO (7.1)	09	26	7.065	6.700	3	0,5	3.533	

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 25 MAR 1994  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

25 MAR 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

*U. Suarez*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 30 SEP 1994  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

30 SEP 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

*U. Suarez*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha 24 FEB. 1995  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL,

*U. Suarez*

8.5 Relación de propietarios afectados.

Los propietarios afectados por ésta Modificación del P.E.R.I. de Almanjayar son los siguientes:

- Empresa Pública de Suelo de Andalucía (E.P.S.A.)  
Gerencia Provincial de Granada  
Avda. Divina Pastora, 7
- Ayuntamiento de Granada.

8.6 Reservas y comparación PERI/P.G.O.U. y Ley del Suelo.

Dado que el presente PERI Modificado no aumenta los aprovechamientos previstos en el PERI Inicial, no es necesario aumentar las reservas para dotaciones, siendo válido el cuadro resumen (al que se remite) del PERI Inicial, del que se desprende que las reservas de equipamientos y espacios libres superaban tanto las previstas por el P.G.O.U. como por la propia Ley del Suelo.

Granada, mayo de 1.993 a enero de 1.994

Fdo: Fco. Luis y Pablo Ibáñez Sánchez  
Arquitectos Redactores

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 30 SET. 1994 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 1994 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 24 FEB. 1995 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,



**E. ECONOM.**

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

PD



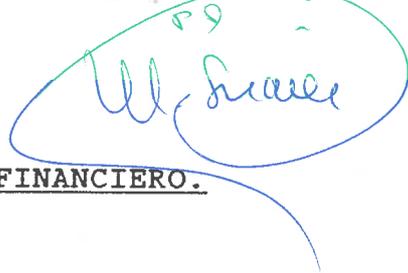
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,



II ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **30 SET. 1994**  
Granada, \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO GENERAL,

PD



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de **25 MAR. 1994**  
Granada, \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO GENERAL,

PD

II ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

INDICE

	Pág.
1. Avance de presupuesto de urbanización.	3
1.1 Costos de urbanización por capítulos.	3
1.2 Cuadro resumen de costos por etapas y totales.	4
2. Estudio Económico-Financiero.	5
2.1 Objeto. Consideraciones generales.	5
2.2 Valores de referencia.	5
2.3 Financiación de las obras de urbani- zación. Desarrollo de las inversiones.	6
2.4 Financiación de las obras de edifica- ción.	7
2.5 Resumen Económico - Financiero del desarrollo del plan.	9

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

Granada, **24 FEB. 1995**

EL SECRETARIO GENERAL,



PD

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

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

1. AVANCE DE PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION.

1.1 Costos de urbanización por capítulos.

Se reseñan a continuación los costos estimados por capítulos de las obras de urbanización de la totalidad del área ordenada, sin incluir recinto ferial ni bulevares, a ejecutar por el propio Ayto. de Granada.

Los costos son los resultantes de los dos proyectos de urbanización ya redactados y de los que el primero (1ª Fase) está prácticamente ejecutada.

- Proyecto de Urbanización 1ª Etapa (Sectores 05, 06, 07 y 09).

CAP.	DESCRIPCION	TOTALES
Cap. 1	Demoliciones y trabajos previos.	25.932.145
Cap. 2	Movimiento de tierras.	45.861.598
Cap. 3	Saneamiento.	67.098.922
Cap. 4	Abastecimiento de agua.	134.530.334
Cap. 5	Red de distribución eléctrica.	266.111.629
Cap. 6	Alumbrado público.	74.750.446
Cap. 7	Telefonía.	12.804.438
Cap. 8	Pavimentaciones.	227.411.213
Cap. 9	Obras complementarias.	85.476.800
Cap. 10	Jardinería.	8.261.487
Cap. 11	Marcas, señalizaciones y varios.	12.559.040
	Seguridad e Higiene.	11.958.776
	Total Ejecución Material.	972.756.831

Proyecto de Urbanización 2ª Etapa (Sectores 03, 04, 10, 11, 12, 13, 14 y 17).

CAP.	DESCRIPCION	TOTALES
Cap. 1	Demoliciones y trabajos previos.	15.289.540
Cap. 2	Movimiento de tierras.	46.314.355
Cap. 3	Saneamiento.	68.698.336
Cap. 4	Abastecimiento de agua.	138.737.401
Cap. 5	Red de distribución eléctrica.	53.130.300
Cap. 6	Alumbrado público.	42.024.326
Cap. 7	Telefonía.	16.531.610
Cap. 8	Pavimentaciones.	185.510.970
Cap. 9	Obras complementarias.	121.789.742
Cap. 10	Jardinería.	27.855.241
Cap. 11	Marcas, señalizaciones y varios.	12.558.858
	Seguridad e Higiene.	9.930.650
	Total Ejecución Material.	738.371.329

30 SET. 1994

25 MAR. 1994

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha  
24 FEB. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL

AL AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

U. Suarez

TOTAL COSTO EJEC. MAT. PREVISTO 1.711.120.160

1.2 Cuadro resumen de costos por etapas y totales.

CAP.	DESCRIPCION	1ª ETAPA	2ª ETAPA	TOTAL
1	Demolic. y trab.previos.	25.932.145	15.289.540	41.221.685
2	Movimiento de tierras.	45.861.598	46.314.355	92.175.953
3	Saneamiento.	67.098.922	68.698.336	135.797.258
4	Abastecimiento de agua.	134.530.334	138.737.401	273.267.735
5	Red de distrib.eléct..	266.111.629	53.130.300	319.241.929
6	Alumbrado público.	74.750.446	42.024.326	116.774.772
7	Telefonía.	12.804.438	16.531.610	29.336.048
8	Pavimentaciones.	227.411.213	185.510.970	412.922.183
9	Obras complementarias.	85.476.800	121.789.742	207.266.542
10	Jardinería.	8.261.487	27.855.241	36.116.728
11	Marcas, señal. y varios.	12.559.040	12.558.858	25.117.898
	Seguridad e Higiene.	11.958.776	9.930.650	21.889.426
Total Ejecución Material.....				1.711.128.160

Incluyendo un 42% de Gastos Generales, Beneficio Industrial, I.V.A. y Honorarios Técnicos, el Presupuesto General estimado ascendería aproximadamente a 2.429.801.987 ptas (Estimado para ptas. a 1.993).

Se adopta para el presente Estudio Económico Financiero como costos de urbanización totales la cantidad de 2.430.000.000 ptas.

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

30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
PD



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

25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
PD

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

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,  
PD



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

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

Granada,

30 SET. 1994

25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

2. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

2.1 Objeto. Consideraciones Generales.

El objeto del presente estudio es el de una vez evaluados los costos derivados del desarrollo completo de este PERI analizar la financiación de los mismos, teniendo en cuenta la información existente una vez redactados los proyectos de urbanización y desarrollada prácticamente la totalidad de la 1ª Etapa.

Se prevé el desarrollo del área, reformada por este PERI, en dos etapas que se irán abordando sucesivamente por fases tras la finalización completa de cada una de las anteriores.

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

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

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

2.3 Valores de Referencia.

Total Terrenos uso residencial .....	393.219 m <sup>2</sup>
Total Aprox. de los Terrenos disponibles, uso residencial .....	235.900 m <sup>2</sup>
Total Aprox. de Superficie Construible, uso residencial .....	445.000 m <sup>2</sup>
Total Aprox. de los Costos de Urbanización .....	2.430.000.000 m <sup>2</sup>
Costo Aprox. por m <sup>2</sup> construido, uso residencial (Ejec. Material) .....	35.000 ptas/m <sup>2</sup>
Repercusión de urbanización por m <sup>2</sup> del área ordenada (aprox.) .....	1.400 ptas/m <sup>2</sup>
Repercusión de urbanización por m <sup>2</sup> disponible para uso residencial (aprox.) .....	5.500 ptas/m <sup>2</sup>

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 24 FEB. 1995 EL SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DE GRANADA SERVICIO DE PLANIFICACION URBANA

U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 30 SET. 1994



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

m <sup>2</sup> Construido de vivienda, incluida repercusión terreno, honorarios, licencias y Gastos Gestión, financieros e impuestos .....	75.000 ptas/m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> Construido en comercios .....	75.000 ptas/m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> Construido en oficinas .....	80.000 ptas/m <sup>2</sup>
Repercusión del solar sobre m <sup>2</sup> construido (aprox.) .....	10.000 ptas/m <sup>2</sup>
Valor inicial estimado por m <sup>2</sup> de solar bruto .....	5.000 ptas/m <sup>2</sup>

Handwritten signature: M. Suarez

2.3 Financiación de las obras de urbanización. Desarrollo de las inversiones.

Dado que cada etapa está prevista abordarla por fases, correspondiendo éstas a las obras de urbanización de cada sector o de cada dos sectores, según los casos, la financiación de las obras de urbanización se llevará a cabo por la venta sucesiva de los solares disponibles.

Para el inicio se cuenta con la venta de parcela 1 del Sector 05 (uso comercial), que a su vez es el de menor inversión inicial (de los de la primera Etapa).

De acuerdo con lo anterior se tendría:

1ª Etapa. Urbanización de los Sectores 05, 06, 07 y 09.

Costos de urbanización, actualizados a cuatro años (es decir, a fecha actual) 972.756.831 x 1,42 x 1,2 (aprox.) ....	- 1.750.000.000
Valor inicial de los terrenos disponibles (estimado) (203.514x5.000) ....	- 1.020.000.000
Valor suelo Uso Residencias disponible (aprox.) (Sup.const.=258.682 por precio venta por m <sup>2</sup> const. = 10.000 ptas/m <sup>2</sup> ) ..	+ 2.580.000
Valor terreno otros usos (comercial y otros) (aprox.) (Sup.const.=43.237 por precio estimado por m <sup>2</sup> construido = 10.000 ptas/m <sup>2</sup> ) .....	+ 440.000
Resultado final estimado .....	+ 250.000.000



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 24 FEB. 1995 EL SECRETARIO GENERAL

Handwritten signature: M. Suarez

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

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

Granada, 30 SET. 1994

Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

2ª Etapa Urbanización de los Sectores 03, 04, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 17.

Costos de urbanización	
738.371.327 x 1,42 (aprox.)	- 1.050.000.000
Valor inicial de los terrenos disponibles (estimado) (Sup.bruta=70.010 por precio estimado por m²= 5.000 ptas/m²)	- 350.000.000
Valor suelo Uso Residencial disponible (aprox.) (Sup.const.=147.761 por precio venta por m² const. = 10.000 ptas/m²)	- 1.480.000.000
Valor terreno otros usos (Eq. oficinas) (Sup.const. = 9.495 por precio estimado por m² const. = 15.000 ptas/m²)	+ 140.000.000
Resultado final estimado	+ 220.000.000

De lo anterior se deduce, por tanto, la viabilidad del desarrollo del PERI propuesto. Es decir, de su urbanización, de la que se espera un balance final positivo de 470.000.000 ptas., incluso estimando un costo inicial de los terrenos gestionados por EPSA de aproximadamente 1.370.000.000 ptas.

2.4 Financiación de las obras de edificación.

- 1ª Etapa.

Suelo Residencial:

El desarrollo de las obras de edificación de la 1ª Etapa relativas al uso residencial se estima ascenderá a:

Sup. Construible (Uso residencial)	258.682 m²
Costo ejecución por m² (estimado)	75.000 ptas/m²
Importe total del desarrollo de las obras (aprox.)	19.400.000.000

Constituirán el conjunto financiador los promotores-propietarios y los futuros clientes, de la siguiente forma:

Por aportación de terrenos	2.600.000.000
Por aportaciones de clientes con recursos propios o a través de créditos hipotecarios	14.300.000.000
Por recursos propios de las entidades promotoras	2.500.000.000

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

Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL



Handwritten signature of the General Secretary, U. Suarez.

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

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

Granada, 30 SET. 1994

Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

Suelo otros usos (Comercial, etc...):

Sup. Construible (uso comercial) .....	43.237 m <sup>2</sup>
Costo estimado por m <sup>2</sup> construido .....	75.000 ptas/m <sup>2</sup>
Importe total del desarrollo de las obras (aprox.) .....	3.240.000.000

Constituirán el conjunto financiador las empresas promotoras comerciales.

- 2ª Etapa.

Suelo Residencial:

El desarrollo de las obras de edificación de la 2ª Etapa relativas al uso residencial se estima ascenderá a:

Sup. Construible (Uso residencial) .....	147.761 m <sup>2</sup>
Costo ejecución por m <sup>2</sup> (estimado) .....	75.000 ptas/m <sup>2</sup>
Importe total del desarrollo de las obras (aprox.) .....	11.000.000.000

Constituirán el conjunto financiador los promotores-propietarios y los futuros clientes, de la siguiente forma:

Por aportación de terrenos .....	1.500.000.000
Por aportaciones de clientes con recursos propios o a través de créditos hipotecarios .....	7.900.000.000
Por recursos propios de las entidades promotoras .....	1.600.000.000

Suelo otros usos (Eq. Com. Oficinas):

Sup. Construible (uso comercial) .....	9.495 m <sup>2</sup>
Costo estimado por m <sup>2</sup> construido .....	80.000 ptas/m <sup>2</sup>
Importe total del desarrollo de las obras (aprox.) .....	750.000.000

Constituirán el conjunto financiador las empresas o entidades promotoras.

En base a lo anterior una vez finalizadas las obras de edificación se dispondrá de unos 406.443 m<sup>2</sup> construidos para uso residencial, de unos 43.237 para uso comercial y 9.495 en oficinas cuyo valor mínimo en el mercado sería del siguiente orden:

Valor de edificaciones residencial (Sup. todo VPO) .....	32.500.000.000
Valor de edif. comerciales .....	4.300.000.000
Valor de edif. equip. oficinas .....	900.000.000
Total valor edificaciones .....	37.000.000.000
Total costos .....	34.390.000.000

Ello supondrá la generación de un beneficio o plusvalía equivalente superior a los 3.000.000.000 ptas.

2.5 Resumen Económico-Financiero del desarrollo del plan.

De lo expuesto en los apartados anteriores se desprende la viabilidad económica del plan que se propone, que puede generar una disponibilidad mínima superior a los 400 millones de pesetas una vez finalizada la urbanización, así como un posible beneficio final superior a los 1.300 millones de pesetas, una vez desarrolladas las edificaciones.

Y todo ello sin contar con la disponibilidad de gran cantidad de suelo urbanizado para equipamientos y espacios libres que se genera, cumpliendo la función social por la que se desarrolla el presente PERI Modificado.

Granada, mayo de 1.993 a enero de 1.994

*[Handwritten signatures]*

Fdo.: Los Arquitectos Redactores

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

Granada,

30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten initials]*

*[Large handwritten signature]*



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

Granada,

25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

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

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*



P. ETAPAS

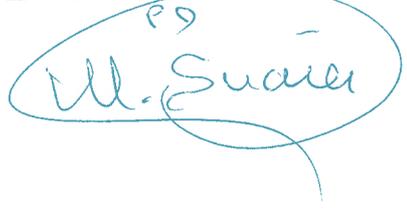
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
PS



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno  
en sesión de fecha de  
Granada, 25 MAR. 1994

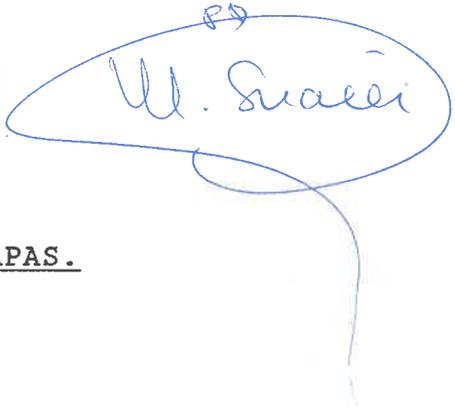
EL SECRETARIO GENERAL,  
PS



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

Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,  
PS



III PLAN DE ETAPAS.

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

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

Granada,

Granada,

30 SET 1994  
EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

PD

PD



III PLAN DE ETAPAS.

INDICE

	Pág.
1. Objeto.	3
2. Descripción General de las etapas previstas. Características del plan.	3
3. Ambitos de actuación y duración de cada etapa.	3
4. Infraestructuras a ejecutar en cada etapa.	4
5. Cuadro resumen del Plan de Etapas.	4

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

Granada,

24 FEB 1995

EL SECRETARIO GENERAL



Granada,

30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

PD

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

25 MAR. 1994

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

PD

1. OBJETO.

El objeto del presente Plan de Etapas es Modificar adecuando a la realidad existente la parte ejecutada del PERI Inicial, así como planificando el resto del desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial, en cuanto a ejecución por fases de las obras de urbanización y previsión de las de edificación.

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

Se modifica el PERI Inicial, que preveía cuatro etapas, quedando estas fijadas en dos, para las que se suponen iguales periodos de actuación, con una duración total de ocho años.

La primera desarrolla los Sectores 05, 06, 07 y 09 abordados por fases independientes, siendo la de mayor presupuesto y la que permite una mayor disponibilidad de solares para uso residencial.

La segunda Etapa aborda el desarrollo de los Sectores 03, 04, 10, 11, 12, 13, 14 y 17 (Estando el 15 ya urbanizado).

En la Memoria del PERI Inicial se recogían los compromisos y cesiones con base al plan de Etapas, siendo aquellos y estos válidos a los efectos de este PERI Modificado.

En el Plano de Proyecto correspondiente se delimitan los ámbitos de actuación de cada etapa y su desarrollo por fases.

3. AMBITOS DE ACTUACION Y DURACION DE CADA ETAPA.

- Primera Etapa:

Duración prevista: (1.988/1.992) 4 años  
Ambito: Urbanización de los Sectores 05, 06, 07 y 09  
Desarrollo: Por cuatro fases, correspondiendo cada una un Sector completo, excepto el 09 que se divide en dos (09 A y 09 B), estando pendiente la terminación del 09A, a expensas de la aprobación de este PERI Modificado al verse afectado por lo descrito en la Memoria (Documento I).

Estado Actual: Terminadas las obras de urbanización de los Sectores 05, 06, 07 y 09 B.

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

24 FEB. 1995

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

PD

El. Suarez

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

Granada, 30 SET/1994

EL SECRETARIO GENERAL

PD - Segunda Etapa:

Duración prevista:

Ambito: Urbanización de los Sectores 03, 04, 10, 11, 12, 13, 14 y 17 (El 15 se encuentra urbanizado).

Desarrollo: Se prevé el desarrollo por 4 fases de un año de duración que serían las siguientes:

- 1ª Fase: Urbanización Sector 14 (1.993/1.994)
- 2ª Fase: Urbanización Sectores 03 y 04 (1.994/1.995)
- 3ª Fase: Urbanización Sectores 12 y 13 (1.995/1.996)
- 4ª Fase: Urbanización Sectores 10, 11 y 17 (1.996/1.997)

Estado actual: Terminado y aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización, pendiente de la Contratación de las obras correspondientes a la 1ª Fase.

4. INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR EN CADA ETAPA.

En la primera Etapa ya se han ejecutado todas las infraestructuras a excepción de parte de la red viaria del Sector 09 A, así como red de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

En la segunda Etapa se prevé ejecutar toda la nueva red viaria de los sectores correspondientes y con ella el resto de infraestructuras necesarias para dejar totalmente acabadas las obras de urbanización incluido el parque urbano del Sector 11.

5. CUADRO RESUMEN DEL PLAN DE ETAPAS.

De acuerdo con lo antes expuesto, el resumen del desarrollo de lo urbanizado, previsto es el siguiente:

<u>1ª ETAPA</u>	<u>AÑOS</u>
1ª Fase Sector 05	1.988/89
2ª Fase Sector 06	1.989/90
3ª Fase Sector 07	1.990/91
4ª Fase Sectore 09 B y parte 09 A	1.994/95
Finalización Sector 09 A	1.993/94

<u>2ª ETAPA</u>	<u>AÑOS</u>
1ª Fase Sector 14	1.993/94
2ª Fase Sectores 03 y 04	1.994/95
3ª Fase Sectores 12 y 13	1.995/96
4ª Fase Sectores 10, 11 y 17	1.996/97

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

Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

PD

*W. Suarez*



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

Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

PD

*W. Suarez*

Al haberse previsto la última fase de la Segunda Etapa los Sectores que proporcionan menos suelo disponible para uso residencial, se puede estimar que para 1.997 el 95% de las previsiones del PERI Modificado en cuanto a dotación de suelo para uso residencial estarán prácticamente desarrolladas o en desarrollo.

El desajuste previsto es de dos años y para el desarrollo de las edificaciones de uso residencial se prevé otros dos años más a partir de la finalización de las obras de urbanización.

Granada, mayo de 1.993 a enero de 1.994

*Handwritten signatures in black ink.*

Fdo.: Los Arquitectos Redactores

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 30 SET. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

PD

*Handwritten signature in blue ink.*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 25 MAR. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

PD

*Handwritten signature in blue ink.*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

PD

*Handwritten signature in blue ink.*

