

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA P.41. GRANADA

PROMOTOR: VIVIENDAS SOCIALES DE GRANADA, S.A. "VISOGSA".

ARQUITECTOS: Carlos Quintanilla Moreu.

Eduardo Ortiz Moreno.

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

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA

1.- ADECUACION AL P.G.O.U. DE GRANADA JUSTIFICACION. CUMPLIMIENTO DE SUS DETERMINACIONES.

El vigente P.G.O.U. de Granada plantea el sector que aquí se estudia, como Suelo Urbanizable No Programada; por esta razón y anteriormente a este Plan Parcial, se tramita un Plan de Actuación Urbanística denominado PA-5, y poder transformar en Urbanizable Programado el citado Suelo. Este PAU es aprobado por Pleno Municipal de manera inicial el 26 de Febrero de 1994, y se somete a información pública.

Con esta aprobación, se comienza el trámite del Presente Plan Parcial en donde, además se utilizarán como base de trabajo los datos y Fichas de la Revisión del programa del P.G.O.U. de Granada, aunque, en su momento, no fue aceptado de manera global por la C.U.A. (Junta de Andalucía).

En el conjunto del Plan General, el P-41 carece de entidad determinante que haya merecido una atención específica o especial. De hecho, a lo largo del trámite de aquel, los primitivos propietarios; uno de los arquitectos hoy ya redactor del P.P.; y la promotora de entonces, intercambiaron sucesivamente escritos y sesiones de trabajo tendentes a priorizar las actuaciones en este suelo.

Hay, sin embargo, condicionantes de oportunidad que animan a la inmediata puesta en uso de este área. Amén de los contemplados en la Ley del Suelo respecto a la iniciativa del urbanizador, se trata de viviendas unifamiliares en ladera, avaladas como forma de habitación por las mas valiosas constantes compositivas de Granada en lo urbano. Ya el documento Criterios y Objetivos del P.G.O.U., temprana manifestación de este, remarca las excelencias de un modo de hacer que generara parte del Albayzín, del Sacromonte, del Barranco del Abogado, del Realejo y en fin, de la imagen misma de la ciudad.

Aquellas localizaciones, castigadas luego por historia, por la sociedad o por el abandono siguen ofreciendo las laderas de soleamiento permanente, salubridad, panorámicas, etc. que las hicieron deseables.

En este sentido, el paralelismo de esta ladera sur con aquellos emplazamientos en total. Y aún cabe señalar su contacto inmediato con tierras de Vega, sin que participe de su capacidad agrícola (ni siquiera vegetal espontánea) ni por otra parte, del compromiso paisajístico extremo de las otras.

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

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL



P.D.
[Handwritten signature]

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



EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.
M. Sierra

Finalmente, en cuanto a la dinámica urbanizadora actual de la ciudad, tratamos una zona de borde del Término Municipal, última pendiente ya, en contacto con El Serrallo (veterana urbanización colindante por el norte) y la Bola de Oro, que desarrolla, casi de Sur a Norte, por Poniente, la continuidad con la ciudad, en obra que aún mantiene tajos abiertos, en cuanto a edificaciones, pero con la urbanización terminada.

Estas y otras circunstancias han llevado al Excmo. Ayuntamiento a tramitar de manera independiente un P.A.U (IV.17. P.A.5) que cuenta ya con las aprobaciones municipales.

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

Al respecto, cabe añadir a lo dicho, algún detalle:

Así la superficie del Sector que figura en el Programa es de 84.160. No es tal. Repetidamente se ha reclamado la rectificación de la superficie. Hay hasta mediciones municipales distintas como puede verse en el expediente.

Los errores se derivan, fundamentalmente, de que los Servicios Municipales trabajan en este punto con escalas de alto denominador. Como aspecto concurrente se da la circunstancia de que en el borde del Sector hay distintas representaciones para este; para la divisoria de Términos Municipales entre Granada y Huetor Vega; y para una línea eléctrica de Alta Tensión que por allí hay tendida.

Ofrecemos junto a la planimetría y la topografía de mayor detalle de este Plan Parcial, unas cifras que entendemos reales, del lado de la moderación y fácilmente comprobables.

Superficie del Sector según lo grafiado en el

P.G.O.U.	93.497 m ²
Exceso admisible 5%	4.675 m ²
<hr/>	
Total	98.172 m ²
Superficie expropiada en su día por O.P.	3.853 m ²
Superficie de computo	94.319 m ²

Habida cuenta que, como mas adelante se verá, el agotamiento de edificabilidades no es el móvil de las determinaciones del P.P., esta precisión en cuanto a superficies viene a suponer, unicamente, una cabal ocupación y urbanización del mismo y una mayor holgura de los espacios que lo conforman.



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

P. D.
[Signature]

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

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

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

Granada, 24 FEB. 1995
EL SECRETARIO GENERAL

El uso global del sector es Residencial 1 (vivienda unifamiliar), uso que se mantiene en un 70%. El aprovechamiento medio es 0,378.

La distribución de usos y edificabilidades es la siguiente:

-Residencial vivienda libre	17,5 %
-Residencial V.P.O.	52,5 %
-Equipamientos de cesión	13,5 %
-Otros	16,5 %
<hr/>	
	100,0 %

Los porcentajes serán modificados, más adelante, dentro de los límites contemplados en el P.G.O.U. para estas operaciones. Igualmente se mantienen y desarrollan conforme a los criterios del P.G.O.U. las demás determinaciones del mismo.

3.- INFORMACION URBANISTICA

Según lo previsto en el artículo 58.2.b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, dentro de la memoria justificativa es necesario incluir información urbanística en los diversos aspectos que interesen a la planificación.

En el caso que nos ocupa, contando con un P.G.O.U. reciente y exhaustivo en cuanto a estos contenidos, poco hay que añadir para lo que no es sino desarrollo de sus previsiones. No obstante se tocan a continuación algunos aspectos complementarios.

3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.1.1.- GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.

3.1.1.1. Antecedentes.

A petición de D. Eduardo Ortiz, arquitecto, la empresa Gexma S.A.L. realiza el "ESTUDIO GEOLOGICO DE LA ZONA DE LAS CONEJERAS. INFORMACION COMPLEMENTARIA".

El contenido y las conclusiones del estudio se recogen en el presente informe a incluir en la memoria del Plan Parcial de Urbanismo que se lleva a cabo en este sector.

3.1.1.2. Objetivos.

Los objetivos del presente estudio se centran en la identificación de las litologías, relaciones estructurales, geomorfología, y características geotécnicas de los materiales que

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

PLAN PARCIAL SECTOR P-41, P.G.O.U. DE GRANADA

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

afloran en la zona, con la finalidad de determinar el comportamiento y riesgos del terreno afectado por el desarrollo del Plan Parcial de Urbanismo.

3.1.1.3. Metodología.

La metodología de trabajo ha sido la siguiente:

- Recopilación de información: Se ha consultado documentación geológica y, geotécnica de la zona, de la que se han tomado los datos de interés para el estudio.

- Geología: Según los cortes geológicos realizados y cartografía geológica a escala 1:10.000 y fotointerpretación, se ha definido con la mayor precisión posible las características geológicas de la zona.

- Geomorfología: Se describe el contexto morfodinámico de la zona, pendientes y riesgos de movimientos de suelos.

- Geotécnica: En función de los rasgos geomorfológicos y por las características litológicas de la formación que aflora en la zona se orienta sobre el comportamiento geomecánico que cabe esperar de los materiales.

3.1.2. GEOLOGIA.

La zona de estudio se localiza dentro de la Depresión de Granada (Cuenca Neógena de las Cordilleras Béticas), en el extremo oriental del contacto de la Vega con afloramientos de los materiales mas antiguos que rellenan la cuenca.

3.1.2.1. Litoestratigrafía.

Las litologías que se identifican, corresponden al relleno continental cuaternario, conocido como Formación Alhambra. Los materiales que caracterizan esta formación son conglomerados, con mayor o menor tamaño de grano, organización, cementación e intercalación de arenas o arcillas, dependiendo de la situación dentro del esquema de depósitos de abanico aluvial en que se formó.

En el Sector dado se observa:

- Conglomerados con cantos metamórficos (cuarcitas y esquistos) de 5-10 cm. y algunos bloques de 20 a 30 cm. englobados en matriz arenosa-limosa.

- Las secuencias presentan hacia el sector más occidental estratificaciones cruzadas y

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL, PLAN PARCIAL SECTOR P-41, P.G.O.U. DE GRANADA

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

disposición imbricada o planar de los cantos. Hacia el sector oriental la disposición es más irregular y se da mayor heterometría.

- Existe cementación parcial, de irregular distribución limitándose en la mayoría de la zona a una capa superficial de 0,5-1 m. adaptada a la topografía actual.
- En el extremo occidental y bajo la cota 770-780 m.s.n.m. se identifican unos conglomerados que aunque de aspecto similar, su disposición indica que se trata de depósitos retrabajados de la propia Formación Alhambra.
- Estos materiales se disponen discordantes, con buzamientos del orden de 10-15 NW, en el sector de la cantera.
- Se ha identificado un nivel de paleosuelo en el sector occidental (cantera). Se trata de suelos rojos de espesor entre 30-60 cm.

En el resto del afloramiento sólo se observa un recubrimiento de espesor variable en la parte mas baja de zona (cota inferior a los 770 m.s.n.m.). En el resto domina una costra calcárea 0,5 a 1 m. adaptada a la topografía.

3.1.2.2. Tectónica.

En la Formación Alhambra, al igual que el resto de los depósitos recientes, (Cuaternarios) se identifican una serie de estructuras y rasgos indicativos de que han sufrido deformaciones posteriores a su depósito.

Estas deformaciones se encuadran con lo que se ha dado en llamar Noectónica, la cual se iniciará a partir del Mioceno Superior, reactivando fracturas ya existentes y originando otras a favor de las cuales se compartimenta en bloques subsidentes la Depresión. Las direcciones estructurales principales son N 70° - 80° E, N 10° - 30° E y N 30° - 60° O.

Una de las fracturas pertenecientes a la familia N 30° -60° O (Pulianas-Huetor Vega) se presupone al pie de la zona de estudio, quedando esta en el labio levantado. El acantilado, probablemente se forma por erosión a favor del escarpe de falla.

En el afloramiento propiamente dicho, se observa en los niveles mas competentes (con cierto grado de cementación) pequeñas fracturas rellenas de dirección aproximada N-S a N 10° E y con cierto desplazamiento.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

3.1.3. GEOTECNIA.

3.1.3.1. Descripción.

Las características geomecánicas y constructivas de la Formación Alhambra a la cual pertenece el afloramiento de la zona de estudio, en líneas generales, (según el Mapa Geotécnico para Ordenación Territorial Urbana de Granada) son las siguientes:

- Características geomecánicas:

Clasificación USCS	SM-GW
Límite líquido	21-30 %
Índice plástico	5-11 %
Humedad natural	9 %
Densidad	1,83
SPT	19-R
SPT (media)	Rechazo
Cohesión	0,65
Angulo rozamiento interno	30°
Índice compresión	0,15
Índice de huecos	0,529

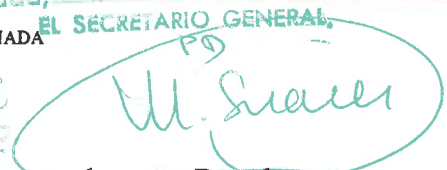
- Características constructivas:

La resistencia de los materiales de esta formación, está considerada en el Mapa Geotécnico para la Ordenación Territorial Urbana de Granada de muy baja a baja.

Localmente, y en aquellas zonas en las que los materiales están alterados, se pueden producir asientos de pequeña entidad (menores de 2,5 cm.) y limitados en la fase de construcción y hasta que se produce el reagrupamiento del material granular.

Respecto al drenaje, su comportamiento es bueno. Una vez se encuentran los materiales bien drenados, los empujes sobre contenciones serán bajos.

Los taludes naturales y artificiales se presentan estables, salvo cuando existe descalce de algún nivel de conglomerado con cierto grado de fracturación en donde se dan desprendimientos de bloques.



Las pendientes naturales oscilan entre 10 y 30 % normalmente. Para la zona de estudio se presentan pendientes hasta del 40% con taludes estables.

Esta información debe considerarse sólo a modo orientativo, dadas las variaciones litológicas tanto verticales como horizontales que presenta esta formación.

3.1.3.2. Riesgos Geológicos

Los riesgos geológicos a los que se encuentra expuesta la zona son:

- Sísmicos: la Depresión de Granada y sus bordes corresponden sísmicamente al área más activa dentro de las Cordilleras Béticas y con sismos destructivos de Intensidad mayor a VIII.

Fenómenos asociados a la actividad sísmica son, principalmente, licuefacción, amplificación de sismos y desencadenamiento de movimientos del terreno.

Dadas las litologías (conglomerados) y la profundidad del nivel piezométrico, la susceptibilidad del terreno a la licuefacción disminuye considerablemente respecto a los terrenos de la Vega.

Lo que sí existe en aquellas zonas de mayor pendiente, o con recubrimientos de suelo, es el riesgo potencial de que se originen deslizamientos superficiales o desprendimientos, bajo los efectos de un terremoto.

- Movimientos del terreno: En condiciones naturales, el terreno se presenta estable, aguantando taludes de fuerte pendiente (cantera).

Para aquellas zonas en las que los niveles de conglomerados se encuentren fracturados o se produzca descalce de los mismos, se pueden producir desprendimientos y existe riesgo potencial de movimientos superficiales ligados a la ocurrencia de fuertes sismos, ya mencionado en el apartado anterior.

Todos los riesgos son subsanables con la ejecución correcta de las obras, ajustando las características constructivas a las características geomecánicas definidas previamente por sondeos y ensayos geotécnicos.

3.1.4. RECOMENDACIONES

- Realizar una campaña de sondeos geotécnicos (con una densidad inicial de 1 sondeo cada 500-100 m²) para definir las características geotécnicas de los materiales

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

EL SECRETARIO GENERAL PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 FEB. 1996**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.P.


AYUNTO

AYUNTO
GENERAL
DE GRANADA



para la zona concreta a urbanizar.

- A la hora de extrapolar los resultados se debe tener presente la posibilidad de que se presenten variaciones laterales de la cementación o fracturación en los niveles detríticos de tipo conglomerático o incluso cambios laterales de facies.

- Ajustar las edificaciones a la "Norma Sismorresistente" en vigor.

3.1.5. TOPOGRAFIA Y MORFOLOGIA.

La planimetría incluida en el presente Plan Parcial describe suficientemente los accidentes locales, toda vez que se trata de una pendiente bastante homogénea limitada por dos vías y el borde del Sector, que antecede a un corte similar del término municipal.

En tiempos, esta solana debió criar vides y se regó con "la acequichuela". Hoy hay una pobre vegetación espontánea y las trazas del Camino de los Neveros, que aporta una característica entrañable del costumbrismo granadino pasado y reciente.

Esta proa entre Vega y barranco recuerda, inevitablemente, otros elementos geográficos próximos que han merecido ser portadores de la Alhambra o del Albayzín, ganando una importancia histórica, humana y paisajística de alcance universal. A todas luces la cuestión aquí es mas modesta, y estas referencias no son sino recordatorio de las propias limitaciones.

3.1.6.- PAISAJISTICA.

Los párrafos anteriores no eluden un compromiso paisajístico, presente tantas veces en Granada: Se intenta evitar comparaciones indebidas, que puedan confundir imágenes bien distintas a las citadas.

El área de actuación carece de entidad propia como unidad paisajística, y la tarea consiste, precisamente, en completar de forma responsable la ocupación prevista en el P.G.O.U.

Los problemas de contacto están en buena parte obviados por la delimitación, materializada en dos vías de sistema general, (las carreteras existentes) que marcan con bastante fuerza la separación, al discurrir una por la divisoria y otra en la línea de contacto de la ladera con la Vega.

Como luego se verá, en el P.P. se ha tratado de mitigar esta marcada separación, al menos con la zona de Bola de Oro, mediante una aproximación tipológica

y volumétrica de las edificaciones respectivas, entendiéndose que es en este punto donde la continuidad urbana requiere atención. Lo dicho se apoya con fotografías y demás documentación gráfica.

El Camino de los Neveros, elemento de valor histórico-nostálgico que bordea la finca, permanece inalterado en su traza.

3.1.7.- OTRAS CARACTERISTICAS: CLIMATICAS, HIDROGRAFICAS, ETC.

La limitada entidad geográfica del territorio que nos ocupa hace innecesaria una profundización microclimática que pudiera arrojar peculiaridades discrepantes con el estudio contenido en el P.G.O.U.

Citamos como particularidad la insolación favorecida por la pendiente al Sur-Oeste y el hecho, bien conocido en el vecino Huetor-Vega, de que los aguaceros vienen empujados por "el morisco", viento que sopla desde su orientación. Ambas circunstancias serán tenidas en cuenta en el diseño.

3.2.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURA, TRAFICO Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES EXISTENTES.

3.2.1.- USOS EXISTENTES.

Terreno baldío con vegetación espontánea de plantas herbáceas, muy castigada por el pastoreo.

No existen edificaciones. Hay algunos carteles anunciadores. Junto al enlace de la carretera de Caicena hay una importante excavación de lo que debió ser cantera de grava. Ha de destacarse, por otro lado, que la actual ejecución del túnel de la autovía en dirección a Sierra Nevada, ha supuesto un importante recorte, en la zona de la Carretera de Caicena, de tal manera que ésta ha desaparecido en un tramo, y un profundo talud se ha creado en la propia finca. Es de esperar que, con el acabado de las obras del talud, se rehaga el espacio dañado a tal y como se encontraba. El resto del terreno tiene pocas alteraciones, excepto alguna vereda y puntos de vertidos sólidos. Hay una línea eléctrica aérea que de acuerdo con los Servicios Técnicos de Sevillana pasará a subterránea, bajo una calle del Plan Parcial, hecho que deberá contemplar el Proyecto de Urbanización.

3.2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.2.2.1.- Abastecimiento de aguas

Consultados los Servicios correspondientes de EMASAGRA, informan

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
que el depósito de reserva existente junto a la entrada del Serrallo es el que dará servicio al ámbito del P.P. y que si bien no hay problema en cuanto a cantidad, si lo hay de cota, por lo que habrá de construirse uno, con un grupo de presión, dentro o fuera del Polígono, con capacidad para 200 m³, que garantice una presión de 15 m. de columna de agua para las edificaciones situadas en la cota mas alta, que en este caso son las viviendas unifamiliares aisladas. El detalle de la instalación se precisará en el Proyecto de Urbanización.

3.2.2.2.- Saneamiento.

Existe una canalización de 400 mm. de diámetro en el Camino de Huetor, a la que habría que acometer provisionalmente, llegado el caso, y a su vez dejar ya ejecutado el paso de dicho camino hasta el desagüe definitivo que conectará al colector que hoy se construye al otro lado y que lleva las aguas hasta la depuradora del Genil, recientemente inaugurada. El estado de la red municipal al tiempo de ejecutar la Urbanización, dictará la solución adecuada que haya de recoger el Proyecto de Urbanización

3.2.2.3.- Energía eléctrica.

Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, informa que el suministro se hará desde la línea SUB-ZAIDIN-BOMBA, de 20 KV., que bordea el Polígono por el Norte y el Oeste. Serán necesarios cuatro transformadores de 630 KVA.

3.2.2.4.- Telefonía.

Consultados los Servicios Técnicos de la C.T.N.E. nos facilitaron los datos que recogen el plano correspondiente.

3.2.3.- TRAFICO. RED VIARIA EXISTENTE.

En la actualidad, el sector esta bordeado en tres de sus lados por dos vías, que luego confluyen próximas a su entronque con el Camino de Huetor.

Se trata de la antigua C.N. al Tiro Nacional, de la que primero sale la de Caicena y luego, una vez rebasadas las instalaciones del Tiro, la de los Rebites, coincidiendo con el Camino de los Neveros.

El tramo de C.N. cuenta con una expropiación para su ensanche a 26 m., en total, en sus tramos rectos y variable en los otros, según la figura que recogemos en el

en sesión de fecha de 24 NOV. 1995

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

plano correspondiente.

AYUNTO
ALCALDIA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 24 FEB. 1995

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. ANALISIS DE OTRO TIPO DE DERECHOS QUE PENDEN SOBRE LA PROPIEDAD.

La totalidad del suelo del Sector, a excepción de los viales existentes, es propiedad de la empresa titular del presente P.P., VISOGSA (Viviendas Sociales de Granada, S.A.).

Respecto de la cabida superficial, ya en el punto 2 se han hecho constar las precisiones oportunas.

Los viales existentes, y la mejora de los mismos que se prevé, serán objeto de los convenios que procedan, por tratarse de vías interurbanas. Por el momento, el suelo expropiado en su día por el Ministerio de Obras Publicas -hoy transferido a la Junta de Andalucía- y previsto para ensanche de parte de este viario, se excluye del computo.

De otra parte, el trazado para en canal de LOAYSA, que cruza el Sector en túnel, ha sido consultado con EMASAGRA y de acuerdo con sus Servicios Técnicos se acomodará junto a una calle y zonas verdes públicas del P.P.

Finalmente, la conexión, varias veces considerada, entre la circunvalación de Granada y la Carretera de la Sierra, apoyada en un túnel bajo el Sector objeto de este P.P., ha motivado consultas con los S.T. municipales; con Carreteras de la Junta de Andalucía; y con el Ingeniero encargado por el Ayuntamiento de analizar el tema, Sr. Garmendia. A la vista de los informes recibidos, no procede realizar previsión alguna, toda vez que la embocadura se realizará fuera del Sector. No obstante, y como más adelante se verá de prever, la situación de la zona verde más importante sobre la vertical del trazado del túnel con un arco de protección de unos 150 mts. de diámetro.

3.4.- CONDICIONES IMPUESTAS POR EL P.G.O.U.

3.4.1.- USOS E INTENSIDADES.

La ficha que en su momento utilizó la Revisión del Programa del P.G.O.U., aunque no aprobada por la C.U.A. (Junta de Andalucía), la utilizamos, en este caso, a modo de datos de base y de partida, ya que consideramos que, aunque no es oficial, cumple los objetivos que se pretendían.

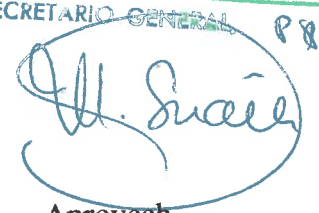
Esta ficha, con la denominación de P-41 contiene las siguientes cifras:

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

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

EL SECRETARIO GENERAL PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

P.D.

Características globales del sector

Zona Subz.	Uso Global	Sup.(S) suelo m ²	Coef.in.(I) m ² /m ²	Edific.	Coef. uso(Z)	Aprovech. U.A.
1	Resd. 1	84.160	0,4974	41.858	0,760	31.812
2						
3						
4						
E.L.						
S.G.						
R.V.						
Totales		84.160		41.858		31.812

Aprovechamiento Medio: $S_i \times I_i \times Z_i / S_i = 31.812/84.160 = 0,378$

Programa de Usos y Edificabilidades

Uso	1	2	3	4	Total
Generico	% Edif	% Edif	% Edif	% Edif	Edif Nviv
Res.VRL	17,5 7.325				7.325 73
Res. VPO	52,5 21.976				21.976 219
Industr.					
Terciar.					
Eq.lucr.					
Excuse.	13,5 5.651				5.651
Otros	16,5 6.906				6.906
Total		41.858			41.858 292

Sistema local	Espacios Libres	9.500
	Red VIARIA	16.750

Como insistentemente venimos reclamando, hay un error de superficie, que repercute en los cálculos y que de conformidad con los S.T. Municipales corregimos en los propios.

3.4.2.- ORDENACION FISICA

Como queda dicho, el ámbito del P.P. es de una poca común homogeneidad, con topografía y características constantes en toda su extensión.

Unicamente consideraciones panorámicas; de mayor o menor proximidad a Granada o a Hueter-Vega; o distribución de volúmenes edificados, tendrán peso a la hora de ordenar un Sector que, limitado por vías de Sistema General, y por el propio Término Municipal, carece prácticamente de condicionantes de este.

3.4.3.- ELEMENTOS ADYACENTES AL AMBITO DE ORDENACION.

No obstante lo anterior, y como mas adelante se verá, el P.P. tendrá en cuenta los ámbitos adyacentes, especialmente por el N-O, donde en la actualidad se ejecuta el P.P. Bola de Oro.

3.5.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

Como era previsible, atendida la escasa entidad de este P.P. en el conjunto del P.G.O.U, pocas aportaciones presta la información urbanística particular. Quizá la mas destacable sea la de la oportunidad, al constatar que el desarrollo del P.G.O.U. habido hasta ahora sitúa el Sector en prioridad para el completamiento urbano en esta parte de la ciudad. Otros detalles menores, como pueda ser el trazado previsto del canal enterrado de Loaysa, forman el pequeño conjunto de matices a tener en cuenta en la ordenación. Finalmente, las consideraciones geológicas y geotécnicas habrán de operar en la urbanización y edificación.

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

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

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

4.1.- ESTUDIO DE LAS DIVERSAS PROPUESTAS DE USOS, INTENSIDADES, ORDENACION FISICA Y UBICACION DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

A las condiciones de sencillez que caracterizan al sector hay que añadir la de que todo el suelo lucrativo es de un propietario único, que promueve el P.P.

Las alternativas barajadas durante la redacción de este P.P., conocidas por los Servicios Técnicos Municipales, se han referido a la distribución de usos dentro de los márgenes que al respecto ofrece el P.G.O.U..

En otro orden de cosas, la situación del suelo de cesión y equipamientos ha conocido varias propuestas, oscilando desde la máxima proximidad de todos ellos hasta su dispersión. Se comprende que al amparo de criterios justificativos diversos, como son el de una mayor utilidad de la concentración y una mayor equidad de la distribución a lo largo de un Sector de forma tan alargada, respectivamente.

4.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.2.1.- TRATAMIENTO DE MASAS EDIFICADAS: EDIFICACION DE CARACTER LUCRATIVO Y EDIFICACION DE EQUIPAMIENTO.

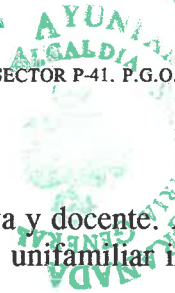
El Sector se resuelve en un sólo Polígono. El aprovechamiento se concreta en 300 viviendas, 78 de ellas, menos del 30% admitido por el P.G.O.U., son plurifamiliares, y situadas en edificios al Oeste del Sector, en contacto con la edificación de semejantes características que puebla aquí el P.P. Bola de Oro.

Esta parcela de viviendas plurifamiliares, cuya edificación habrá de ajustarse a la topografía, contiene también parte de la dotación comercial obligatoria del Sector hacia el Sur.

Hay una única vía de importancia del Polígono, que promedia, aproximadamente, su latitud y discurre recta entre los extremos acodados que unen las dos carreteras existentes.

Siguiendo hacia Levante desde el espacio libre, el borde norte del Sector lo ocupan, sucesivamente, una parcela de uso comercial; 30 parcelas de vivienda unifamiliar extensiva de 400 m² aproximadamente y 18 parcelas de superficie cercana

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,



Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

P.D.
[Handwritten signature]

P.D.
[Handwritten signature]

a los 250 m² cada una; la reserva deportiva y docente. Al sur de la vía intermedia, un conjunto de Unidades Básicas de vivienda unifamiliar intensiva.

5.- ANEXO 1

5.1.- CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO

La medición real realizada "in situ" arroja una superficie de 98.172 m², como quedo dicho en el apartado 2. Al descontar los 3.853 m² expropiados en su día por Obras Públicas, obtenemos para computo 94.319 m², cifra que, por otra parte, no excede en un 5 % a la de 90.200 que daba el Ayuntamiento en Noviembre de 1.986.

Estas precisiones al alza de la superficie de cómputo no suponen, como luego se verá, un afán de conseguir mayores aprovechamientos, sino la consecuencia de una medición detallada "in situ". La mayor superficie repercutirá en una mayor holgura de la ordenación.

Contiene una sola Subzona, Residencial 1

Así pues:

Residencial 1. (viviendas unifamiliares) 94.319 m²

5.2.- PROGRAMA DE USOS. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Viviendas libres	17,5 %	22,5	17,5
V.P.O.	64,0 %	0,8	51,2
Equipamiento	13,5 %		0,0
Terciario	5,0 %	7,4	5,0(*)
	100,0 %	100	73,7

Coefficiente de Uso Z = 0,737

Aprovechamiento Medio = 0,378 = 94.319 x 0,737 x i / 94.319

Coefficiente de Intensidad i = 0,513

(*) Este Uso terciario incluye, en su edificabilidad, el Equipamiento terciario obligatorio de carácter lucrativo y que sí contabiliza aprovechamientos.

PLAN PARCIAL SECTOR P.41. P.G.O.U. DE GRANADA
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de **24 NOV. 1995** Granada,
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de **24 FEB. 1995** Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL

Características globales del sector.

Uso global Residencial 1 (Unifamiliar)
 Superficie de suelo 94.319 m²
 Coeficiente de intensidad i= 0,513
 Edificabilidad 48.386 m²
 Coeficiente de uso Z 0,737
 Aprovechamiento U.A. 35.660 U.A.

ALCALDIA - AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 EL SECRETARIO GENERAL
U. Suarez

Programa de usos y edificabilidades

Uso Genérico	%	m ² Construidos	Nº Viviendas
Viv.libre	17,5	8.467	42(sup.media:200m ²)
V.P.O.	64,0	30.968	258(sup.media:120m ²)
Equipamiento	13,5	6.532	
Terciario	5,0	2.419	
Total Sector	100,0	48.386	300

5.3.- CESIONES DE SUELO Y EDIFICABILIDADES.

Entrando en los cuadros 7.3.b y 7.3.d. del P.G.O.U. con 300 viviendas y 2.419 m² de terciario se obtiene, respectivamente:

RESERVAS. USO GENERICO RESIDENCIAL. VIVIENDAS:300

DOTACION GENERAL	M ² SUELO	M ² EDIFICACION
Jardines	15 x 300	4.500
Docente	4 x 300	1.200
	2 x 300	600
	1 x 300	300
	Parcial	6.600

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

Granada,

24 NOV. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

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

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

LOCAL BASICA

M² SUELO

M² EDIFICACION

Jardines	15 x 300	4.500	
A. Juego	3 x 300	900	
Docente	12 x 300	3.600	1.800
Deportivo	6 x 300	1.800	450
Eq. Social	3 x 300	900	900
Comercial	1 x 300	300	300

Parcial 12.000 3.450

LOCAL COMPLEMENTARIA

M² SUELO

M² EDIFICACION

A. Juego	3 x 300	900	
Deportivo	2 x 300	600	150
Eq. Social	2 x 300	600	600
Comercial	1 x 300	300	300

Parcial 2.400 1.050

RESERVAS USO GENERICO TERCARIO

DOTACION GENERAL

M² SUELO

M² EDIFICACION

Jardines	14 x 24	336	
Eq. Social	4 x 24	96	96
Comercial	2 x 24	48	48

Parcial 480 144

DOTACION LOCAL

M² SUELO

M² EDIFICACION

Jardines	154 x 24	360	
Parque Dep.	6 x 24	144	36
Eq. Social	3 x 24	72	72
Comercial	1 x 24	24	24

Parcial 600 132

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

Y en total para el Sector
RESERVAS TOTALES

M² SUELO

M² EDIFICACION

Jardines	9.686	
Juegos	1.800	
Docente	4.800	2.400
Deportivo	2.544	636
Eq. Social	2.268	2.268
Comercial	972	972
Total	22.070	6.276

En cuanto al número de plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta que las ordenanzas obligan a una plaza, al menos, por vivienda, se plantea en la red viaria la inclusión de la siguiente cantidad de aparcamientos en el exterior:

Vial de Neveros	214 plazas
Vial Caicena	288 plazas
Vial Enlace	115 plazas
Vial Acceso I	8 plazas
Vial Acceso II	16 plazas
Vial Alto	9 plazas

TOTAL 650 plazas

Cuadro de Usos pormenorizados y sus edificabilidades.

Como a continuación se puede comprobar, en el Plan Parcial propuesto se materializa exactamente el 85% de su Edificabilidad de derecho, aunque todas las reservas se hacen suprimiendo un total de 300 viviendas, resultando que, realmente serán 255 viviendas las que se materializarán.

Esto proviene de la propuesta presentada en el P.A.U. del Area IV. 17-PA-5, ya nombrado anteriormente, que ha dado pie a este Plan Parcial. En el P.A.U., se decide no incluir como volumen edificado el 15% del Aprovechamiento Medio, corresponderá al Ayuntamiento la decisión de dónde debe implantarse, y a quién afecta (Punto 1.6. del P.A.U.). Por tanto, el cuadro que a continuación se desarrolla, define el aprovechamiento como el 85% del total, además de, como es lógico, las reservas de Equipamientos obligatorios:

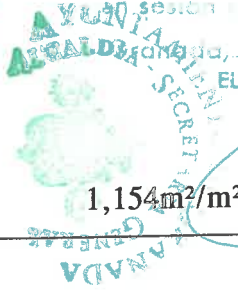
USO	SUP.SUELO (M ²)	SUP.CONSTRUIDO (Techo m ²)	COEF.EDIF. N° VIV.	
MCE				
Manzana Cerrada		9.200m ² (Resid.)		
Extensiva	4.766,83	972 (Terciario)	2,134m ² /m ²	78
VUI				
Vivienda Unifamiliar				
Intensiva	13.224,26	12.274 m ²	0,928 m ² /m ²	98

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

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

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

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,

VUM
Vivienda
Unifamiliar
Mixta

4.409,37 4.918m²

1,154m²/m² 34

VUEm
Viv. Unif.
Ext. Media

4.454,37 2.667m²

0,599m²/m² 17

VUE
Vivienda
Unifamiliar
Extensiva

11.848,90 5.403m²

0,456m²/m² 28

TER
Terciario/
Comercial

1.250,00 2.056m²

1,65m²/m² --

EQS
Equipamiento
Social

2.268,00 2.268m²

1,00m²/m² --

EQDo/EQDp
Equipamiento
Docente y
Deportivo

7.344,00 3.036m²

0,413m²/m² --

VO
Espac. libres(jardin/
plazas)

9.846,00 -----

----- --

A.J.
Areas de
Juego

1.800,00 -----

----- --

TOTALES 61.211,95 42.794m²

----- 255

En el plano correspondiente se grafían las Unidades Básicas que soportan estas cifras y una ordenación de ellas, que podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle extendido a todo el ámbito de la Unidad Básica, o de varias. La superficie a construir en los usos de Manzana Cerrada y Unifamiliar Intensiva, obtenidos en 5.2 por cómputo para V.P.O. es intercambiable entre sus Unidades Básicas, siempre que la ordenación

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

de volúmenes resulte de un Estudio de Detalle que afecte a las Unidades Básicas
incluidas en la operación.

Aprovechamiento Medio.

Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el P.G.O.U. de Granada, los
propietarios de los terrenos cederán obligatoriamente el 15% de Aprovechamiento
Medio del Sector, en su caso sustituido por obligación equivalente en metálico o
similar.

Siendo el Aprovechamiento Medio del Sector 35.660 U.A., la cesión será de
5.349 U.A.

Cesiones obligatorias y gratuitas.

La propiedad del Sector cederá al Ayuntamiento libre y gratuitamente:

A) Suelo destinado a Sistemas Generales, por el ensanche previsto por la
administración local de las carreteras perimetrales existentes, espacios públicos,
plazas y viales.

B) El suelo destinado a sistemas locales según:

Jardines	9.846,23 m ² .
Juegos	1.800 m ² .
Docente	4.800 m ² .
Deportivo	2.544 m ² .
Social	2.268 m ² .
Viario del Sector	36.782,96 m ² .

C) El 15% del Aprovechamiento Medio: 5.349 U.A.

Comparativamente con las cifras que la Ley del Suelo y el Reglamento de
Planeamiento exigen, como mínimas, serían:

Zonas verdes	18m ² /viv. ó 10% de la sup. ordenada	9.817 m ² .
Equipamientos	10m ² /viv.	3.000 m ² .

Como se puede comprobar, son menores a los establecidos en el presente Plan
Parcial.

5.4.- CALCULO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

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

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

5.4.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

Es decir, que para un caudal medio de 8 l/seg, la demanda en horas punta será de $2,4 \times 8 \text{ l/seg} = 19,2 \text{ l/seg}$.

En parques y jardines, las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por hectárea.

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

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

Consultados los Servicios de EMASAGRA, nos informan que aunque el suministro está garantizado desde el depósito existente junto al acceso del Serrallo, es preciso realizar un depósito de 200 m³, de modo que se garantice una presión de 15 m.c.a. Habrá de situarse el depósito en un punto idóneo entre los de cota elevada, próximo a la carretera de los Rebites y al Oeste del sector, bien dentro de este o al otro lado de la vía. La solución deberá precisarse en el Proyecto de Urbanización.

5.4.2.- SANEAMIENTO

El vertido habrá de hacerse, como queda dicho y de conformidad con EMASAGRA, a un tubo de 400 mm. de diámetro que discurre por el camino de Hueter y de forma provisional, ya que se ha de cruzar dicha vía con el desagüe definitivo para conectar en su día con el colector que desde allí se construye hasta la depuradora, o mediante la solución que el progreso de las obras municipales al tiempo de redactar el Proyecto de Urbanización permita.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,4 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m. por segundo.

- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0,6 m. por segundo.

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

$$I = 532,5t - 0,603$$

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

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

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

- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

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

5.4.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

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

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación)

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D.
- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- La distribución en baja tensión se efectuará, preferentemente, a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del Plan General o planes que lo desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre vías públicas.

- La instalación de alumbrado de ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

Todos los elementos (báculos, luminarias, conductores, etc..) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

5.4.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

Utilizando los estándares medios del Ayuntamiento para niveles de iluminación, se considera en calles con tráfico rodado un nivel de 5 lux, con uniformidad de 0,3 y en calles peatonales, un nivel de 5 lux y uniformidad de 0,15, utilizando como fuente luminosa lámparas de vapor de mercurio o sodio, color corregido.

6.- ANEXO 2. OTRAS DETERMINACIONES

6.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

Largamente, desde el comienzo de esta memoria, se ha argumentado al respecto. Toda una serie de factores, permanentes y coyunturales, convergen en cuanto a la oportunidad de poner en uso urbano este suelo. Hablábamos del poblamiento autóctono en ladera; de la conveniencia de completar el parque de viviendas unifamiliares del P.G.O.U.; de la vocación paisajística del paraje; etc.

A todo ello se suman, como aceleradores, la inclusión del Sector en la Revisión del Programa; la ejecución de los sectores colindantes; el carácter final que este espacio supone como límite del término municipal; y en fin, la iniciativa del urbanizador.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 NOV. 1995

PLAN PARCIAL SECTOR P-41, P.G.O.U. DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995

6.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

VISOGSA

Ministerio de Obras Públicas,

(hoy transferido a la Junta de Andalucía),

Expropiado en su día para ensanche viario 3.853 m².

94.319 m².

Total

98.172 m².

Todo el suelo lucrativo es propiedad de VISOGSA.

6.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION.

Este punto viene referido al art. 64 a) y c) del Reglamento de Planeamiento.
En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización nos remitimos al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargaran por el propietario y el pago de los mismos se hará por parte del mismo como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta del mismo, por la empresa que éste determine, suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se señalan en el art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por el promotor conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art.119 de la Ley del Suelo, se establece el de Compensación.

Ya que se trata de un propietario único del suelo lucrativo, se procederá directamente a la reparcelación.

ORDENANZAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **24 NOV. 1995**
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA P-41. GRANADA

PROMOTOR: **VIVIENDAS SOCIALES DE GRANADA, S.A. "VISOGSA"**.

ARQUITECTOS: **Carlos Quintanilla Moreu**
Eduardo Ortiz Moreno.

ORDENANZAS

INDICE.

- 1.- Definición de conceptos y generalidades.
 - 1.1. Referencia al planeamiento general.
 - 1.2. Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.
 - 1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.
 - 1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.
- 2.- Normas de actuación.
 - 2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación
 - 2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.
 - 2.3. Derechos y deberes de los propietarios.
- 3.- Régimen urbanístico del suelo.
 - 3.1. Referencia a calificaciones globales.
 - 3.2. Calificación pormenorizada y detallada.
 - 3.2.1. Régimen de compatibilidades.
 - 3.2.2. Transformaciones/cambios de usos.
 - 3.3. Desarrollo del Plan Parcial.
 - 3.4. Parcelaciones.
 - 3.5. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su redacción y contenido mínimo.
 - 3.6. Proyectos de edificación. Contenido documental exigible.
- 4.- Normas de edificación.
 - 4.1. Condiciones generales de la edificación.
 - 4.2. Condiciones particulares de la edificación.
 - 4.2.1. Ordenaciones de carácter industrial: Agrupación industrial en manzana.
 - 4.2.2. Ordenaciones de carácter terciario: Centro de oficinas singular. Ordenación residencial incluida.
 - 4.3.3. Ordenaciones de equipamiento comunitario.

1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art.13 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

1.2. DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL. VALOR DE CADA DOCUMENTO.

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Parcial, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detalla a continuación:

La Memoria expresa los análisis llevados a efecto para adoptar la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Sus Anexos 1 y 2 tienen, sin embargo alcance de Ordenanza y en su contenido prevalecen sobre los demás documentos.

Los Planos de Información reflejan la actual realidad urbanística del territorio estudiado, y del, que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la mera reproducción de la situación fáctica previa al Plan Parcial.

Los Planos de Ordenación, contienen y expresan, gráficamente, las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las ordenanzas.

Las Ordenanzas, constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de edificación o implantación de actividades y usos. Junto con los planos de ordenación, prevalecen, sobre el resto de los documentos. Tienen carácter de Ordenanza los Anexos, 1 y 3 de la memoria, a todos los efectos.

P.P.
U. Sierra
El Plan de Etapas se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, y el orden de ejecución, por los sistemas correspondientes.

El estudio económico-financiero establece:

Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.

El estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto el Plan Parcial, desarrollando, principalmente, la urbanización.

Primacía en caso de discrepancia: En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará Primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos, prevalecerá siempre el texto de Ordenanzas, y por tanto el de los Anexos 1 y 2 de la memoria que tiene ese carácter.

Ambito de Aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado P-41 por el P.G.O.U. de Granada.

Interpretación: Las presentes ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

1.3. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial a través de sus ordenanzas, establece las condiciones que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se ejecuten a su amparo, y por tanto, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Estas condiciones, que definen el marco jurídico en el que se producirán las determinaciones del Plan Parcial, son de tres tipos:

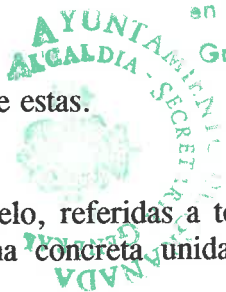
A) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas

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

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

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

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,

a la naturaleza, forma y tipo de estas.

B) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputadas a una concreta unidad de actuación o a parcelas específicas.

C) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento, en las actuaciones urbanísticas o de edificación, de las reglas de calidad y buena técnica.

1.4. PROCEDIMIENTO. NORMAS NO PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

En cuanto a las Normas de Procedimiento, habrán de observarse, todas aquellas que, como Plan Parcial de Ordenación, afecten a las especificadas en el TITULO 2 del texto principal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, del que destacamos el siguiente esquema general:

Información y procedimientos administrativos.

- Información urbanística:

- a) Solicitud y cédula urbanística.
- b) Consulta previa.
- c) Otras informaciones.
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Desarrollo del Plan por otros instrumentos de planeamiento:

- a) Clases de suelo previstas en la ordenación.
- b) Desarrollo en el suelo urbano.
- c) Desarrollo en suelo urbanizable.

- Situaciones reales de referencia de que parte la ordenación:

- a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.
- b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.
- c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno

en sesión de fecha

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno

en sesión de fecha

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

24 FEB. 1995

2. NORMAS DE ACTUACION.

2.1. GESTION URBANISTICA Y SISTEMAS DE ACTUACION.

La junta de propietarios del Plan Parcial se constituye en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión del Plan Parcial. Dicha junta promotora, será la capacitada para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económicas del Plan Parcial.

Se actuará por el Sistema de Compensación. Esta actuación se atenderá, al menos, a las siguientes reglas:

- 1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.
- 2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada en el Término Municipal.
- 3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo en Proyectos de Urbanización y Edificación.
- 4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del Sistema de Actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:
 - La sustitución del Sistema de Actuación conforme a las pautas legales.
 - La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.
- 5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de ordenes de ejecución.

Sistemas de actuación.

Los sistemas de actuación que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el Plan General, son los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación
- Transferencia de aprovechamiento urbanístico
- Acumulación de volumen
- Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales)
- Adquisición

En el presente Plan Parcial, y dada la situación de propietarios y sus intereses, se decide por el Sistema de Compensación como mas idóneo. Podemos resumirlo de la siguiente manera:

En el Sistema de Compensación los propietarios comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados en el Plan.

Al tratarse de un solo propietario para el suelo lucrativo, se puede proceder directamente a la Reparcelación.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en el P.G.O.U. de Granada y en la presente normativa, en lo que sea de aplicación.

2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

Serán vigente en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada que, como TITULO 1: "Intervención en la edificación y uso del suelo" desarrolla el Indice o esquema que a continuación reproducimos. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. de Granada.

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

Granada,

24 NOV. 1995

PLAN PARCIAL-SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

TITULO 1. Intervención en la edificación y uso del suelo urbanística. Información

- Señalamiento de alineaciones y rasantes:
- Ejecución del señalamiento
- Plazos

Disposiciones generales sobre licencias

- Contenido de la licencia
- Normas y condiciones aplicables
- Plazos en que debe concluirse la obra
- Obligaciones del titular de la licencia
- Caducidad de las licencias
- Iniciación de las obras o instalaciones
- Incumplimiento de los plazos de ejecución

Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia.

- Contenido de la solicitud de licencia
- Documentación necesaria para la solicitud de licencia:
 - a) De parcelación
 - b) De obras de urbanización
 - c) De movimientos de tierras
 - d) De obras de edificación
 - e) De transformación o cambio de uso
 - f) De derribo
 - g) Para actividades industriales
 - h) De obras menores

- Requisitos del proyecto técnico.
- Deficiencias subsanables e insubsanables.
- Notificación y publicación.
- Ejecución de las obras e instalaciones.
- Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.
- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
- Dirección facultativa.
- Renuncia y nueva designación de técnicos.
- Cambio de empresa constructora.
- Modificaciones de proyecto.

- P.D.
- Documentación en el lugar de la obra o instalación.
 - Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.
 - Suspensión de las obras.
 - Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de ejecución.
 - Abandono o paralización de las obras.
 - Obligaciones del propietario al concluirse las obras.
 - Ejecución subsidiaria.
 - Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.
 - Devolución de depósitos y cancelación de avales.

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

El desarrollo del Plan Parcial por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del Sistema de Compensación elegido.

De igual manera podrán redactar proyectos de edificación y todas sus variantes reforma, ampliación, ect... de acuerdo con las presentes ordenanzas.

En caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberá realizarse mediante Planes Parciales o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo, especialmente las señaladas en los artículos 14 y 53.2 de la Ley del Suelo y 46,64,65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

Régimen jurídico del derecho de propiedad del suelo:

En uso de la remisión contenida en la propia Ley del Suelo, las presentes normas urbanísticas concretan el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo, según la clasificación del Plan Parcial y dentro del marco de lo dispuesto en los artículos 76-88, ambos inclusive de la Ley del Suelo.

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Consolidación de los derechos de los propietarios del suelo:

La aprobación del presente Plan Parcial comportará, para los propietarios, el derecho a incorporar a su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, mediante la realización de las obras correspondientes a la implantación de los usos autorizados por el mismo, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de cargas y beneficios, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos (derivados del presente Plan) y el suelo correspondiente tenga la condición de solar según el Plan, o que de faltarle la ultimación de algún servicio de urbanización, se asuma la realización de la obra correspondiente conforme a lo establecido legalmente.

Solo la realización de la edificación o implantación del uso, conformes al Plan, comportará la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico correspondiente

Deberes de los propietarios del suelo:

Como norma específica, los propietarios del suelo del ámbito correspondiente al presente Plan Parcial, una vez en marcha y aprobado, con la correspondiente condición de ser "suelo urbano", deberán cumplir todas y cada una de las normas y ordenanzas, así como las especificaciones de los planos del presente Plan Parcial, y siempre teniendo en cuenta todas aquellas normas del P.G.O.U. de Granada que complementen las anteriores.

Plazos para la ejecución del planeamiento:

- a) El Plan Parcial, precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.
b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Presentación del Plan Parcial: 6 meses.
- Presentación de Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación de Proyectos de Edificación: 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Por otro lado, la posible descomposición en fases de la Edificación se presentará con dichos proyectos ya que dependerá en su improtante grado, de la demanda en los años futuros.

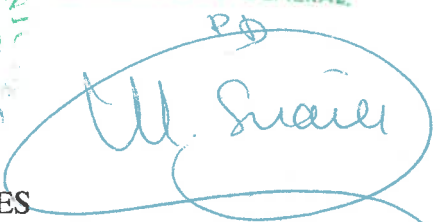
Los plazos de las Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: Finalización a los 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de la Edificación: 4 años desde la terminación de las Obras de Urbanización.

P.D.


AVIA



P.D.


3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.1. REFERENCIA A CALIFICACIONES GLOBALES

El ámbito del Plan Parcial se recoge en la revisión del Programa del P.G.O.U. de Granada como Suelo Urbanizable Programado, área de planeamiento SECTOR-41, correspondiente a un Plan Parcial y uso global Residencial Unifamiliar.

3.2. EDIFICACION PORMENORIZADA Y DETALLADA

Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Detallado
	Agrupación intensiva de Viv. Unifamiliar	Viv. Unifamiliar
	Agrupación extensiva de Viv. Unifamiliar	Viv. Unifamiliar
	Manzana cerrada extensiva(30%)	Viv. Colectiva
	Instalación terciaria general	Bajo Comercial
	Centro terciario/hotelero	Instalación singular
	Areas de juego	
	Centro docente	Instalación singular
	Centro deportivo	Instalación singular
	Plazas y redes peatonales	
	Espacio libre	
	Centro cívico/social	Instalación singular

3.2.1.- REGIMEN DE COMPATIBILIDADES.

Los tres niveles de asignación de usos global, pormenorizado y detallado, concurrentes en un determinado ámbito habrán de ser compatibles entre sí. Las compatibilidades de uso se reflejan, relacionando unos niveles con otros de nivel superior, en los cuadros correspondientes (Documento Normativa de usos), del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, que serán vigentes en su totalidad:

3.2.2. TRANSFORMACIONES/CAMBIOS DE USO

Se entiende por transformación de uso la alteración del uso pormenorizado asignado a una unidad básica o del global de una zona/subzona por otros distintos del mismo nivel, pormenorizado o global.

A diferencia de una transformación, el cambio de uso implica sólo una alteración del uso detallado de una parcela individual o de la composición de usos básicos que integran el citado uso detallado.

En el período de vigencia del Plan podrán plantearse transformaciones o cambios de uso, que habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y condiciones, comunes y específicas de cada clase de suelo, con que han sido planteadas las que el Plan incorpora.

Condiciones generales de transformación:

Que el uso atribuido previo a la transformación/cambio no forme parte de los compromisos, obligaciones o cargas específicamente establecidas por un planeamiento anterior.

Que no se aumente el aprovechamiento total del ámbito objeto de la transformación/cambio, teniendo en cuenta para ello lo especificado en los artículos 3.1.3.d) (Transferencias de aprovechamiento urbanístico) y 4.3.3 (Concesión de aprovechamientos superiores a lo normal) del P.G.O.U. de Granada. A tal fin se aplicarán los coeficientes de uso del cuadro que se incluye en la normativa específica, en función de los usos genéricos en que estén encuadrados el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.

Que se acepten, en suelo urbano, cargas similares a las del suelo urbanizable (excepto la cesión del 15 % del aprovechamiento) si la transformación afecta, al menos a una unidad básica completa. Estas cargas se refieren a la cesión de suelo para Equipamientos y Espacios libres (que podrán ser sustituidas por indemnización en

P.P.
[Signature]

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA - SECRETARIA

P.D.
[Signature]

metálico si por el tamaño de la actuación no se justificarán) y a la
los costes de urbanización y conservación.

contribución de

Que la transformación/cambio no sea contraria a la política municipal de
conservación de usos basada, cuando menos, en:

- Mantener el suelo para Equipamientos y Espacios Libres en las zonas que
presenten déficit de ellos.
- Mantener los enclaves de industrias urbanas en el núcleo urbano para así
atender a las demandas de actividades productivas dentro del perímetro urbano.

Que se verifiquen, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el
nuevo uso propuesto y el uso asignado al nivel superior.

3.3. ESTUDIOS DE DETALLE/ESTUDIOS DE VIABILIDAD.

Si en algún caso fuese necesario, dentro de este ámbito, reajustar o corregir
alineaciones, rasantes u ordenaciones de volúmenes, o variar la parcelación prevista,
siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial, y
cumpliendo todas aquellas condiciones que asimismo el P.G.O.U. de Granada
especifique, se tramitarán para ello Estudios de Detalle, o Estudios de Viabilidad.

Dichos Estudios de Detalle o Viabilidad se redactarán según lo dispuesto en el
Reglamento de Planeamiento, y Reglamento de Gestión urbanística de la Ley del Suelo
y comprendiendo como mínimo una unidad básica de las definidas en el Plan Parcial

3.4. PARCELACIONES.

La parcelación que habrá de respetarse es la que, en planos, este Plan Parcial
propone.

La parcelación PRINCIPAL es la básica, y el resultado exacto de la
correspondencia con las parcelas catastrales suprimidas cesiones. Esta parcelación, se
puede ejecutar, automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna.
Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente trámite con
la figura urbanística necesaria.

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación
definitiva definan dichas parcelaciones.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha

24 NOV. 1995

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

La parcelación SECUNDARIA en la que puede subdividir cada unidad básica, y será la que indique cada proyecto sancionado por la correspondiente licencia de obra.

En la parcelación unifamiliar intensiva propuesta en el Plan Parcial se podrán dejar libres y/o incorporadas al uso público parcelas o parte de ellas, acumulando su aprovechamiento en otras sin alterar el resto de condiciones de la Unidad Básica a que pertenecen.

3.5. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONDICIONES PARA SU REDACCION Y CONTENIDO MINIMO.

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al Proyecto de Edificación.

Concepto y Contenido.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el del Sector o Polígono aunque incluya solo una de las infraestructuras, o bien a un ámbito más reducido que el de Sector, pero desarrollando todas las infraestructuras que se especifica el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

Se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley del Suelo y de

Regimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

Condiciones Generales.

ACTA

SECRETARIA
GENERAL
GRANADA

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suarez

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización.

- Los Proyectos de Urbanización, contarán al menos con la siguiente documentación:

- * Memoria descriptiva de las características de las obras.
- * Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- * Planos de proyecto y de detalle.
- * Mediciones.
- * Cuadro de precios descompuestos.
- * Presupuesto.

De cualquier manera, habrán de cumplirse las especificaciones del TITULO 4, CAPITULO 2, sobre Obras de Urbanización, que se señalan en el documento de "Ordenanzas" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

**3.6. PROYECTOS DE EDIFICACION. CONTENIDO DOCUMENTAL.
EXIGIBLE.**

Habrà de cumplirse lo especificado en el TITULO 1, CAPITULO 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada, destacando lo referente a obras de nueva planta.

Los Proyectos de Edificación de dichas obras, contendrán los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre el uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalaciones cuando no sean

Granada, 24 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

Granada, 24 FEB. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubiera de ejecutarse actividades industriales, deberá consignarse la categoría y situación de las mismas, y solicitar licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas, con la documentación que el P.G.O.U. de Granada exige.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que estén situada.
- c) Plano topográfico, a la misma escala con curvas de nivel con equidistancias de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- d) Plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que para la licencia solicitada puedan derivarse.
- e) Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica, y también numéricamente, si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación.
- f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.
- g) Justificación expresa de que el proyecto cumple con la normativa específica que en su caso sea de aplicación.
- h) Presupuesto General por capítulos.

4. NORMAS DE EDIFICACION.

4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Habrán de cumplirse todas las Condiciones Generales que se especifican en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en el momento de aprobación de este Plan y referidas a los siguientes aspectos:

en sesión de fecha de **24 NOV. 1995**

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada, **24 FEB. 1995**

EL SECRETARIO GENERAL,

- Solares y parcelas

- Solar
- Parcela edificable o neta
- Parcela mínima
- Alineaciones y rasantes
- Alineaciones oficiales
- Alineaciones exteriores
- Alineaciones interiores
- Alineaciones actuales
- Fincas fuera de línea
- Finca remetida
- Rasantes oficiales
- Rasante del terreno
- Retranqueos

- Alturas

- Altura de la edificación
- Altura de piso
- Altura libre de piso
- Altura de patios de parcela
- Altura de edificación abierta, aislada o exenta
- Altura de edificación unifamiliar
- Construcciones permitidas por encima de la altura
- Entreplantas
- Condiciones de aprovechamiento
- Superficie ocupada
- Superficie máxima de ocupación
- Superficie total edificada
- Edificabilidad
- Espacio abierto privado
- Espacio libre privado

- Patios

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

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

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

- Entrantes, salientes y vuelos
- Generalidades
- Cuerpos volados cerrados
- Balcones o voladizos abiertos
- Limitación de los voladizos
- Aleros y cornisas
- Marquesinas y toldos
- Tratamientos de los bajos. Reclamos publicitarios.
- Portadas, escaparates y vitrinas
- Anuncios y muestras
- Banderines
- Pasajes comerciales
- Cerramientos y cercas



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

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suarez

4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

A continuación se recogen las Ordenanzas de carácter particular en cuanto a los tipos de edificación, según su uso detallado.

En este documento del Plan Parcial, quedan detallados aquellos usos que tienen cabida con la propuesta que se realiza y que a continuación se expone, quedando los restantes usos, tal y como en el P.G.O.U. de Granada se aplican, todo ello siempre que exista una transformación de uso.

4.2.1. AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

(intensiva)

Definición.

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, adosadas, en línea, escalonadas, superpuestas total o parcialmente, etc..

Ambito de aplicación.

Quedan perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente, las unidades Básicas a las que se les asigna ese uso pormenorizado.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.P.


Condiciones de aprovechamiento.

Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60 % del total.
El resto de usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la unidad básica.

Edificabilidad: Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas y que recogemos a continuación:

Agrupación Unifamiliar Intensiva: 0,928 m²/m².

Alineaciones y rasantes

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos y gráficos correspondiente.

Vuelos

No se limitan los vuelos o cuerpos volados ni los porticados, dentro de la Unidad Básica.

Retranqueos y separaciones de linderos.

No se fijan retranqueos sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el P.P. Las separaciones a linderos cumplirán, al menos, los mínimos de las condiciones de patio.

La ordenación que recoge el P.P. y su ordenanza gráfica se podrá llevar a efecto sin necesidad de Estudio de Detalle.

Parcela mínima.

En agrupaciones intensivas la parcela será de 75 m² y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

Ocupación en planta.

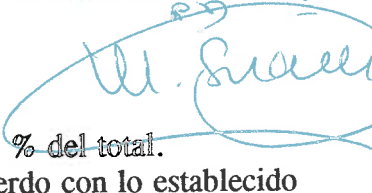
En agrupaciones intensivas la ocupación máxima en planta será del 70 % de la superficie de la parcela.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

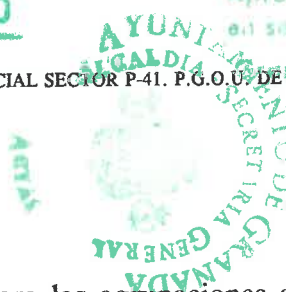
PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

AYUNTAAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995


P.P.

P.O.


Altura de la edificación.

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares extensivas e intensivas es de dos plantas, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la normativa del P.G.O.U. de Granada.

Existe una ordenanza gráfica, que define la aplicación de este principio a la topografía del sector y a las tipologías consideradas idóneas en este Plan Parcial. Cuando se permita una altura superior a la recogida en los planos o a la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

Patios.

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U. Si estos patios interiores, tuvieran acceso únicamente por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que se actúe en una unidad básica completa. En caso contrario deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que no contradiga las determinaciones del P.G.O.U. a este respecto.

Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar, como mínimo, dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previsto y/o espacios libres. A efectos de cómputo de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General.

Condiciones estéticas.

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se

adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

Condiciones de transformación.

Se atenderán a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3.m. del Plan General.

AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES MIXTAS.

Se trata de una tipología de Vivienda Unifamiliar Intensiva que se desarrolla en una manzana/unidad básica completa, con una zona común de aparcamientos en sótanos, y un desarrollo compacto de edificio donde es posible superponer distintas viviendas, cumpliendo siempre la condición de acceso independiente, acumulando los espacios libres de cada parcela en un solo espacio común.

Edificabilidad: 1.1154 m²/m².

El resto de las condiciones serán similares a las descritas anteriormente en la Agrupación de Viviendas Unifamiliares Intensivas.

4.2.2. AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

(extensiva)

Definición.

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, adosadas, en línea, etc...

Ambito de aplicación.

Queda perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente, la Unidad Básica a la que se le asigna ese uso pormenorizado.

Condiciones de aprovechamiento.

Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60 % del total.

El resto de usos permitidos y prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la Unidad Básica.

P. D.

Edificabilidad

Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas y que recogemos a continuación:

Agrupación Unifamiliar Extensiva: 0,456 m²/m².
Agrupación Unifamiliar Extensiva Media: 0,599 m²/m².

Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos correspondiente.

Retranqueos y separaciones de linderos.

En las agrupaciones extensivas no se fijan retranqueos sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán retranquearse de la alineación exterior establecida por el Plan Parcial. A linderos el retranqueo será, al menos, de 3 m.

Respecto de las alineaciones y parcelación propuesta, ésta podrá alterarse dentro de los límites impuestos por las presentes ordenanzas para el tamaño mínimo de parcela, siempre que se estudie y resuelva en un proyecto de edificación conjunto para todo el solar residencial. Asimismo podrán agruparse las edificaciones mediante Estudio de Detalle.

Para adosar dos viviendas a un mismo lindero bastará compromiso notarial entre los propietarios caso de que sean distintos.

Parcela mínima.

En agrupaciones extensivas la parcela será de 200 m² y un frente mínimo de 10,00 metros lineales.

Ocupación en planta.

En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 40 % de la superficie de la parcela.

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

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

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

EL SECRETARIO GENERAL.

Altura de la edificación.

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares extensivas es de dos plantas, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la normativa del P.G.O.U. Cuando se permita una altura superior a la recogida en los planos o a la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Gráfica que a estas normas se adjunta.

Patios.

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U.. Si estos patios interiores, tuvieran acceso unicamente por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores. En agrupaciones extensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que se actúe en una Unidad Básica completa. En caso contrario deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que no contradiga las determinaciones del P.G.O.U. a este respecto.

Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana. Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previsto y/o espacios libres. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General

Condiciones estéticas.

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

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

Granada, 24 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

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

Granada, 24 FEB. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTA-
MIENTO
ALCALDIA

Condiciones de transformación.

Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3.m. del Plan General.

4.2.3. MANZANA CERRADA.

Definición.

Se define como manzana cerrada a aquellas Unidades Básicas con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en el P.P. debiendo ajustarse a ellas la edificación.

Ambito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a las Unidades Básicas así definida por el P.P. en el plano de usos.

Condiciones de aprovechamiento.

Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60 % del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda colectiva.

En las plantas bajas podrá ubicarse un 20 % del total edificable para uso terciario y comercial.

El resto de los usos permitidos o prohibidos estarán de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros de compatibilidad.

Edificabilidad.

Será la establecida en el cuadro que recogemos a continuación:

Manzana Cerrada Extensiva 2,134 m²/m².

Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

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

EL SECRETARIO GENERAL PLAN PARCIAL SECTOR P-41, P.G.O.U. DE GRANADA

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

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

Vuelos.

Se permitirán vuelos y cuerpos volados de 1,20 m., en toda la alineación de la Unidad Básica.

Retranqueos y patios abiertos a fachada.

Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.1. del Plan General.

Parcela mínima.

La parcela mínima deberá contar, además, con un frente de fachada mayor de 3,60 m. lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 120 m².

Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o parcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

Ocupación en planta.

En las manzanas cerradas, la edificación ocupará como máximo el 80 % de la superficie de la parcela, pudiendo en planta baja ocupar el 100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a un uso distinto del de vivienda.

Altura de la edificación.

La altura máxima permitida para la manzana cerrada es la que ha quedado reflejada en el plano correspondiente con las excepciones que se establecen en la Normativa del Plan General.

Con carácter general se ha fijado un límite de cuatro plantas para la manzana cerrada extensiva. Esta altura no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la N. 6.4.1.c de la normativa del P.G.O.U. Se permitirán plantas bajas diáfanos, ocupadas sólo por portales y de uso común, donde no contabilizará este espacio abierto y cubierto a los efectos de edificabilidad.

En los casos en que se permita una altura mayor de la recogida en los planos o de la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

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

Granada,

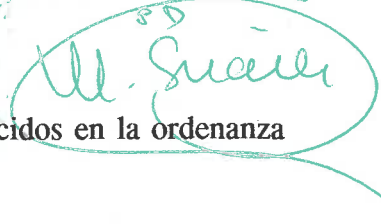
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

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

AYUN.
ALCALDIA

SECRETARIO GENERAL



En cualquier caso, no se superarán los máximos establecidos en la ordenanza gráfica que se adjunta, del presente Plan Parcial.

Vivienda exterior.

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, está deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior"

Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar, como mínimo, con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de locales, construidos dentro de la propia parcela.

Si fuese necesario, los accesos a los aparcamientos podrán realizarse a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan la continuidad de los mismos. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General, establece para garajes

Condiciones estéticas.

Las obras de mejora o las edificaciones de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.

Condiciones de transformación.

Deberán atenerse a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3.m del Plan General

4.2.4. EQUIPAMIENTO TERCIARIO.

Se recoge aquí las condiciones particulares de la edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado terciario, en cualquiera de sus tipos. En todo aquello que no se estipule en este capítulo, deberán atenerse a lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Definición.

Se define como ordenaciones de carácter terciario aquellas que se corresponden

con instalaciones dedicadas a actividades que, con caracter lucrativo, se orienten al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso garajes) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares así mismo de caracter lucrativo.

Tipos:

Dentro del uso pormenorizado correspondiente al uso genérico terciario se han definido los siguientes tipos:

- Centro comercial singular
- Centro de oficinas singular
- Instalación terciaria en general
- Instalación singular abierta

La definición específica de cada uno de estos tipos se efectúa en la normativa de usos del Plan General.

Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenación terciaria se corresponde con las Unidad Básica así definida por el Plan General.

Condiciones de aprovechamiento.

Usos:

El uso característico para cada tipo de uso pormenorizado terciario y el porcentaje mínimo en que debe son los que a continuación se transcriben:

- Centro comercial singular: 60% Min. uso característico bajo comercial y edificio comercial.
- Centro de oficinas singular: 60% Bajo de oficinas, local de oficinas y edificio de oficinas.
- Instalación terciaria en: 60% Local de espectáculo o reunión, general instalación singular, garaje.
- Instalación singular abierta: 80% Local de espectáculos o reunión al aire libre.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros para cada uno de los tipos anteriores.

Edificabilidad.

La edificabilidad será la establecida en el cuadro de edificabilidades que a continuación se recogen:

Edificabilidad: 1,65 m²/m².

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

Condiciones de la edificación.

Las ordenaciones de carácter terciario que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresen a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Cuando una instalación terciaria, por necesidades técnicas, de diseño o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

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

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

Granada, _____

Alturas.

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D.

Se plantea una altura máxima de 3 plantas.

Parcela mínima.

Será la que corresponda con la parcelación existente en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

Ocupación en planta.

La ocupación podrá ser del 100% en la planta baja y del 80% en las demás plantas.

Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situados dentro de la propia parcela. Si fuese necesario los accesos podrán realizarse a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan la continuidad de los mismos.

A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garajes.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Las edificaciones terciarias deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Condiciones estéticas.

En la medida de lo posible por condiciones técnicas, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubique.

4.2.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O INSTITUCIONAL

Recogemos aquí las condiciones particulares de la edificación que tienen que cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado

institucional o equipamiento, en cualquiera de sus tipos. En aquello que no se especifique en este capítulo, deberá cumplirse lo establecido con carácter general en el título segundo de las presentes Ordenanzas.

Definiciones.

Se definen como ordenaciones de carácter institucional a aquellas que se correspondan con instalaciones dedicadas a actividades propias de determinadas entidades institucionales (ejército, universidad, iglesia) reservadas al uso de la propia institución, pudiendo incluir prestaciones de servicios públicos, participando del carácter que es propio de los equipamientos comunitarios.

Se entiende por ordenaciones de equipamiento comunitario aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

Tipos.

Tanto para el uso institucional como para el de equipamiento comunitario se han definido los mismos tipos de uso dentro del uso pormenorizado correspondiente. Estos tipos son los que siguen:

- Centro cívico social
- Centro cultural
- Centro docente
- Centro sanitario
- Centro asistencial
- Centro deportivo
- Centro comercial
- Centro administrativo
- Centro religioso
- Sin especificar

La definición específica de cada uno de estos tipos en la normativa de usos. Las diferente de aprovechamiento entre cada uno de ellos se expone más adelante.

Ambito de aplicación.

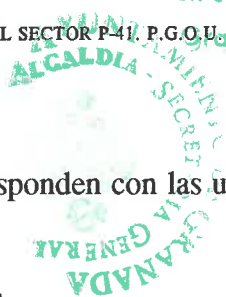
El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenación institucionales

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

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D.

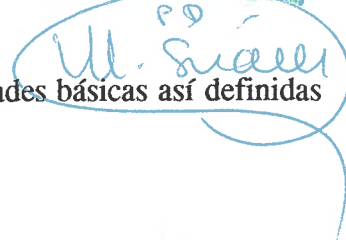

PLAN PARCIAL SECTOR P-41, P.G.O.U. DE GRANADA



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

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D.


o de equipamiento comunitario se corresponden con las unidades básicas así definidas por el Plan Parcial.

Condiciones de aprovechamiento.

Usos:

El uso característico para cada uno de los tipos, ya sean institucionales o de equipamiento comunitario, deberá ser al menos el 80% del total, siendo válido para la obtención de este porcentaje cualquiera de los usos institucionales o de equipo.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros para cada uno de los tipos anteriores.

Edificabilidad.

Dependiendo el uso, la edificabilidad será la siguiente:

Equipamiento social: 1,00 m²/m².

Equipamiento Docente/Deportivo: 0,413 m²/m².

Cuando la instalación institucional o de equipo comunitario tenga unas características tipológicas, constructivas, ect.. motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Condiciones de la edificación.

Las ordenaciones de carácter institucional o de equipo comunitario dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extiendan a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

P.D.

Cuando una instalación institucional o de equipo comunitario por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle. en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio ambientales.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

Parcela mínima

Será la que se corresponda con la parcelación del plano correspondiente. Se considera mínima aquella que tenga una superficie de 100 m² y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

Ocupación en planta

La ocupación en planta será igual, o inferior al 100% de la superficie total de la parcela en planta baja y del 80% en el resto de las plantas.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situados dentro de la propia parcela. Los accesos podrán hacerse, si fuera necesario a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan su unidad.

A efectos de su edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garajes.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas

Las edificaciones institucionales o de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica provincial y municipal, que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

en sesión de fecha de 24 NOV. 1995

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

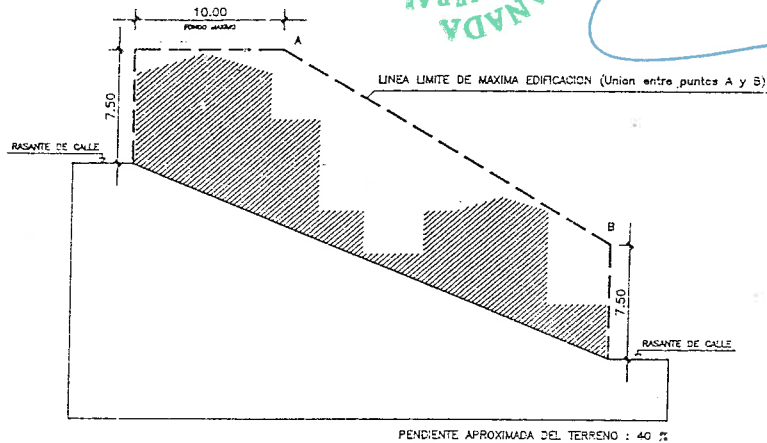
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 24 FEB 1995

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Condiciones estéticas

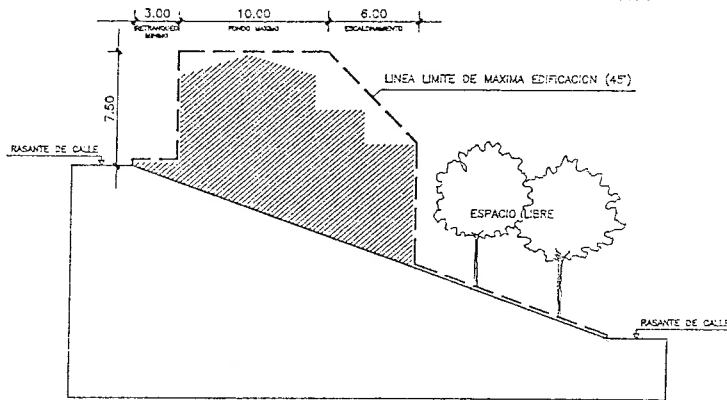
En la medida de lo posible por condiciones técnicas, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubique.

4.3.- ORDENANZA GRAFICA DE ALTURAS EN LADERA.



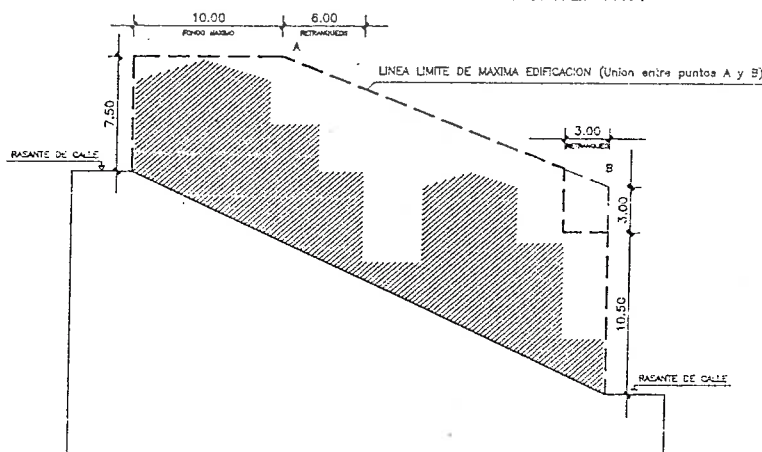
PENDIENTE APROXIMADA DEL TERRENO : 40 %

ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA



PENDIENTE APROXIMADA DEL TERRENO : 35 %

ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA



PENDIENTE APROXIMADA DEL TERRENO : 45 %

ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR (MANZANA CERRADA)

PLAN DE ETAPAS

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

Granada,

24 NOV 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada,

24 FEB 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA P-41. GRANADA.

PROMOTOR: VIVIENDAS SOCIALES DE GRANADA, S.A. "VISOGSA".

ARQUITECTOS: Carlos Quintanilla Moreu
Eduardo Ortiz Moreno.

PLAN DE ETAPAS

INDICE.

- 1.- Introducción.
- 2.- Descripción de elementos y actuaciones a ejecutar. División de Etapas. Urbanización. Edificación. Otros. Inclusión de estos elementos en polígonos de actuación
3. Ordenación de la ejecución de polígonos de actuación. Sistemas de actuación elegidos.

1. INTRODUCCION

En relación con lo especificado en el artículo 13.2.h) de la Ley del Suelo, ha de incluirse como elemento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

Por otro lado, se contienen en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones que se han de incluir en el Plan de Etapas, completado con lo que prescribe el artículo 62 del mismo Reglamento. En cada etapa, se ha de prever:

- 1) La duración (referida al inicio de los plazos).
- 2) Obras de urbanización que correspondan.
- 3) Reservas de suelo correspondientes a cada equipamiento que se establezca
- 4) Niveles de servicios urbanísticos que permitan la utilización de los terrenos sucesivamente urbanizados.

De otra parte, si hay diferenciación en polígonos, se debe definir el orden de prioridad en el desarrollo de los mismos, señalando el sistema de actuación a aplicar en cada uno.

24 NOV. 1995

24 FEB. 1995

P.D.
Además, en el artículo 62.3. del Reglamento de Planeamiento, nos dice que el Plan de Etapas debe atender a que la previsión de creación y utilización del suelo urbanizado edificable que acompaña de las correspondientes dotaciones. De esta manera, una vez conocidas las determinaciones legales que afectan al documento del Plan de Etapas, se define cada una de ellas en los siguientes puntos que a continuación se expresan.

2. DESCRIPCION DE ELEMENTOS Y ACTUACIONES A EJECUTAR. DIVISION DE ETAPAS.

Atendidas la homogeneidad y morfología del Sector y la situación aunada de las dotaciones, además de la propiedad única del territorio, se incluye todo el en una sola etapa.

Como queda dicho, la Junta de Compensación puede obviarse por la última de las circunstancias citadas.

No se señala mas orden que el propio de las obras, con prioridad para el Equipamiento en la ejecución material de la urbanización.

Tanto las conexiones con las redes como las actuaciones conjuntas en infraestructura con Junta de Andalucía, Diputación y Ayuntamiento se hará dentro de la necesaria coordinación con los servicios correspondientes y de los procedimientos del Sistema de Compesación.

3. ORDENACION DE LA EJECUCION DE POLIGONOS DE ACTUACION, SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO.

El sistema de actuación elegido es el de Compesación, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización. Los trabajos de urbanización se desarrollan de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Excmo. Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares.

En este supuesto, el Excmo. Ayuntamiento exigirá al promotor las garantías oportunas para la implantación de la urbanización, de manera que se cumplan todas las determinaciones del Proyecto.

Respecto al desarrollo del Sistema de Compensación elegido, no se hace necesaria la formación de la Junta de Compesación, al tratarse de un solo propietario.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

Granada,

24 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN DE ORDENACION URBANA P-41. GRANADA.

PROMOTOR: VIVIENDAS SOCIALES DE GRANADA, S.A. "VISOGSA".

ARQUITECTOS: Carlos Quintanilla Moreu
Eduardo Ortiz Moreno.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE.

1. Objeto y extensión del estudio
2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.
 - 2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación.
 - 2.2. Valoración de los costos de ejecución del Plan de Etapas.
 - 2.2.1. Evaluación del costo de Urbanización.
 - 2.2.2. Coste de redacción del Plan Parcial.
 - 2.2.3. Coste de redacción y dirección de Proyectos de Urbanización.
 - 2.2.4. Resumen total de costos.
 - 2.2.5. Financiación.

1. OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

El Estudio Económico que se realiza a continuación tiene por objeto determinar el valor total de las para el acondicionamiento urbanístico del Sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

2. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación.

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado 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.

Los módulos utilizados, por tanto, son los precios aproximados de metros cuadrados lineales, o cúbicos, que en comparación con los facilitados por el Excmo. Ayuntamiento, resultan similares. Son, por tanto, valores reales que solo la variación de mercado, y, por supuesto, la competencia en contrata, podrán aumentar o disminuir.

2.2. VALORACION DE LOS COSTOS DE EJECUCION DEL PLAN DE ETAPAS.

2.2.1. Evaluación del Costo de Urbanización.

Movimiento de tierras

M² de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajado en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso compactación de superficie resultante, carga sobre camión y transporte a vertedero.
A 3145.60 pts/m².

17.695 m² x 3.145.60 pts/m² 55.662.400 pts.

Pavimentación.

M² de pavimentación de viales y areas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada en tongadas siendo el espesor total de la misma de 50 cms., acabado con aglomerado en frío, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa H-100 de 10 cms de espesor, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado de 15 x 30 cms. y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos.

A 3.491,5 pts/m²

17.695 m² x 3.491,5 pts/m² 61.782.000 pts.

Señalización.

Und de señalización vertical y horizontal en red viaria, mediante señales y discos de circulación, la primera y a base de pintura reflectante homologada, la segunda.

Unidad 25.166.250 pts.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

24 NOV. 1995

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995

Ajardinamiento.

M² de ajardinamiento de zonas verdes, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies.

A 3.517,25 pts/m²

9686 m² x 3.517,25 pts/m² 34.068.120 pts.

Telefonía.

Ml. de conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de la C.T.N.E.

A 2.700 pts/ml

2.203 ml x 2.700 pts/ml 5.948.100 pts.

Abastecimiento, riego e hidrantes.

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil de diámetro mayor o igual a 80 mm., incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general, incluso construcción de depósito de agua potable de 200 m³.

A 5.189,40 pts/ml

2.410 ml x 5.189,40 pts/ml 125.064.000 pts.

Saneamiento.

Ml. de red general de saneamiento con tubería de hormigón vibropresado de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja, solera de

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

Granada, 24 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada, 24 FEB. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

15 cms. de hormigón H-100. colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

A 11.779 pts/ml.

2.280 ml x 11.779 pts/ml

26.856.000 pts.

Electrificación y Alumbrado.

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.

A 12.698,20 pts/ml.

5.390 ml x 12.698,20 pts/ml

12.698,200 pts.

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION

Movimiento de tierras	55.662.400 pts
Pavimentación	61.782.000 pts
Señalización	25.166.250 pts
Ajardinamiento	4.068.120 pts
Telefonía	5.948.100 pts
Abastecimiento	125.064.000 pts
Saneamiento	26.856.000 pts
Electrificación y Alumbrado	68.443.400 pts

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL 402.990.270 PTS.

CUATROCIENTOS DOS MILLONES, NOVECIENTAS NOVENTA MIL, DOSCIENTAS SETENTA PESETAS.

2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial.

Los honorarios técnicos de Redacción del Plan Parcial, en este caso se calculan

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

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

según la tarifa II del R.D. 2512/77

$$H = 6.000 \times Fa \times Fp \times S$$

$$\begin{aligned} \text{siendo } Fa &= 4,67 \\ Fp &= 12,65 \\ S &= 9,4 \text{ Ha} \end{aligned}$$

$$H = 6.000 \times 4,67 \times 12,65 \times 9,4 = 3.331.858 \text{ pts.}$$

2.2.3. Coste de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización.

$H = P \times Cu / 100$; siendo $Cu = 5,00$ resulta que:

$$H = 402.990.270 \times 5,00 / 100$$

Arquitecto	20.149.513 pts
Aparejador	6.044.854 pts
Total	26.194.367 pts

2.2.4. Resumen total de costos.

Presupuesto de Ejecución Material	402.990.270 pts
Redacción Plan Parcial	3.331.858 pts
Proyecto de Urbanización	26.194.367 pts
TOTAL	432.516.495 PTS.

(En esta estimación de costos no están incluidas tasas, licencias o impuestos municipales)

2.2.5. Financiación.

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo del propietario del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial.

La iniciativa en la gestión del P-41, corre a cargo de la empresa inmobiliaria VISOGSA., dedicada a la construcción y venta de viviendas, sociedad que dispone de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista. Esta sociedad es

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

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

propietaria del 100 % del Polígono como suelo lucrativo.

La ejecución de las obras que el Ayuntamiento prevea con este P.P. en vías e infraestructuras propiedad de otros Organismos o Entidades serán ejecutadas por aquellos a través de los cauces que el Excmo. Ayuntamiento disponga. Aquellos que corresponden a la Empresa VISOGSA, como los Viales de 15 mts. perimetrales al sector, o el depósito de abastecimiento de aguas, quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por el citado propietario.

Asímismo, serán de cuenta del Promotor, todas las conexiones de la infraestructura de Agua, Saneamiento y Electricidad, en las condiciones que la ley establezca.

Por tanto, el resumen de las Inversiones, resulta:

Total Inversión Privada (VISOGSA)	432.516.495,00 pts.
Total Inversión Municipal (Ayuntamiento)	00,00 pts.

2.2.6. Garantías del Cumplimiento de los Compromisos por improte del 6%.

El cumplimiento de los compromisos enumerados en el epígrafe anterior quedará garantizado mediante la presentación, por parte de la Junta de Compensación, o de los promotores de la actuación, de un aval bancario por importe equivalente al 6% desarrollado en el Estudio Económico-Financiero.

La presentación del aval se formalizaá dentro del plazo de UN MES, desde el requerimiento que, a tal efecto, practique el Ayuntamiento a la entidad promotora del Plan.

Granada, Julio de 1994.
Los Arquitectos

Fdo.: Eduardo Ortiz Moreno

Fdo.: Carlos Quintanilla Moreu



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

24 FEB. 1995

ANEXO AL PLAN DE ETAPAS.

Nueva redacción del punto 2.2.5. FINANCIACION.

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo del propietario del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial.

La iniciativa en la gestión del P-41, corre a cargo de la empresa inmobiliaria VISOGSA., dedicada a la construcción y venta de viviendas, sociedad que dispone de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista. Esta sociedad es propietaria del 100 % del Polígono como suelo lucrativo.

Serán de cuenta del promotor, la Empresa VISOGSA, todas las obras de urbanización e infraestructura que a este Plan Parcial le corresponde ejecutar, tanto los Sistemas Generales, como los Sistemas Locales que en este documento se describen, incluyendo las obras de infraestructura de las Empresas dependientes directamente del Ayuntamiento, como es el caso de la distribución del agua potable y saneamiento.

En cuanto a las infraestructuras no dependientes del Ayuntamiento (electricidad y telefonía) se ejecutarán en su totalidad tal y como la Ley establezca y siempre en Convenio con las Compañías Suministradoras (Compañía Sevillana y Telefónica).

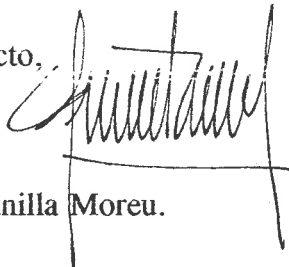
En el caso concreto de los viales diseñados de 15 mts. de ancho, perimetrales al sector, y el depósito de abastecimiento de aguas, quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por la empresa promotora del Plan Parcial.

Por tanto, el resumen de las Inversiones, resulta:

Total Inversión Privada (VISOGSA)	432.516.495,00 pts.
Total Inversión Municipal (Ayuntamiento)	00,00 pts.

Granada, Julio 1994.

El Arquitecto,



Fdo.: Carlos Quintanilla Moreu.

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

PLAN PARCIAL SECTOR P-41. P.G.O.U. DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

24 FEB. 1995

**ANEXO. DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y
ELIMINACION DE BARRERAS.**

Habrán de cumplirse los decretos oficiales siguientes, en relación con la
accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo por el que se arbitran las medidas
mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- B.O.E. de 23 de Mayo de 1989.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.

- Decreto de Normas Técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras
arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Decreto 72-1992 de 5 de Mayo 1992.

B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Del cumplimiento del Decreto destacamos los siguientes artículos:

Itinerarios peatonales: Ancho mínimo, 1,20 m.

Pendientes según art. 8º y 11º.

Altura máxima de bordillos, 14 cm., rebajada en pasos
de peatones y esquinas.

Pavimentos: Textura y color variable en esquinas y pasos, árboles
con alcorques con rejillas, y registros en el mismo plano del
pavimento.

Vados: Cumplirán todos los requisitos del artículo 8º: Pendientes
del 12% y del 8%, ancho de 1,80 m. y desniveles de 2 cm.

Pasos de Peatones: Características iguales a las de los vados.

Escaleras: Resulta imposible completar una rampa en algunos casos, dadas las
pendientes de las calles escalonadas. Sin embargo, cumplirán que
serán de directriz recta con huellas de, al menos, 30 cm., mesetas
mínimas de 1,20 m., antideslizantes, pasamanos de seguridad y
tramos máximos de 16 peldaños.

Rampas: Anchura libre 1,20 m., pavimento antideslizante, pendientes
máximas del 12% y 8%, barandillas de seguridad con pasamanos a 70
y 95 cm.

Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.

Aparcamientos: No existen en el presente planeamiento.

Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o
anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores
según indica el artículo 14º. Bancos con altura de 50 cm.
y ancho y fondo mínimo de 40 cm. y 50 cm.

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

Granada, 24 NOV. 1995

EL SECRETARIO GENERAL

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

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

**ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS.
EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES
CONSTRUIDAS.**

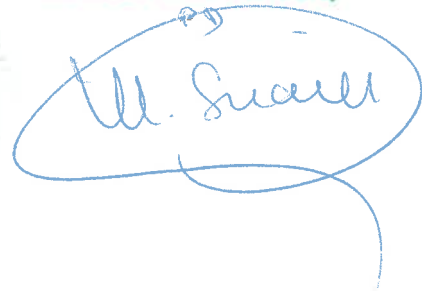
CUADRO DE SUPERFICIES					
ESPACIOS LIBRES					
PARCELA	USOS	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	EDIFICACION	
A	JARDINES Y PLAZAS	2776.31 m2.	-----	-----	
B	JARDINES Y PLAZAS	1309.58 m2.	-----	-----	
C	JARDINES Y PLAZAS	3823.84 m2.	-----	-----	
D	JARDINES Y PLAZAS	1936.50 m2.	-----	-----	
E	AREAS DE JUEGOS	763.70 m2.	-----	-----	
F	AREAS DE JUEGOS	432.75 m2.	-----	-----	
G	AREAS DE JUEGOS	603.55 m2.	-----	-----	
EQUIPAMIENTOS					
PARCELA	USOS	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	EDIFICACION	
H	EQUIPAMIENTO SOCIAL	2268.00 m2.	1.000 m2/m2.	2268.00 m2.	
J	EQUIPAMIENTO DOCENTE Y DEPORTIVO	7344.03 m2.	0.413 m2/m2.	3036.00 m2.	
RESIDENCIAL, TERCARIO Y COMERCIAL					
PARCELA	USOS	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	EDIFICACION	
K	MANZANA CERRADA EXTENSIVA	1883.20 m2.	2.134 m2/m2.	4018.75 m2.	
L	MANZANA CERRADA EXTENSIVA	2883.62 m2.	2.134 m2/m2.	6153.65 m2.	
M	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1544.16 m2.	0.928 m2/m2.	1432.98 m2.	
N	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	950.62 m2.	0.928 m2/m2.	882.18 m2.	
P	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1018.68 m2.	0.928 m2/m2.	945.34 m2.	
Q	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1635.71 m2.	0.928 m2/m2.	1517.94 m2.	
R	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	2222.82 m2.	0.928 m2/m2.	2062.78 m2.	
S	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	750.78 m2.	0.928 m2/m2.	696.72 m2.	
T	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	750.78 m2.	0.928 m2/m2.	696.72 m2.	
U	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1254.00 m2.	0.928 m2/m2.	1163.71 m2.	
V	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1540.00 m2.	0.928 m2/m2.	1429.12 m2.	
W	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1556.70 m2.	0.928 m2/m2.	1444.62 m2.	
X	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	4473.59 m2.	0.456 m2/m2.	2039.96 m2.	
X1 ...	406.44 m2.	X2 ...	407.38 m2.	X3 ...	406.52 m2.
X6 ...	400.50 m2.	X7 ...	400.50 m2.	X8 ...	406.52 m2.
				X9 ...	406.31 m2.
				X10 ...	406.23 m2.
				X11 ...	420.65 m2.
Y	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	5500.83 m2.	0.456 m2/m2.	2508.38 m2.	
Y1 ...	417.96 m2.	Y2 ...	423.28 m2.	Y3 ...	423.63 m2.
Y6 ...	423.36 m2.	Y7 ...	423.54 m2.	Y8 ...	423.97 m2.
		Y11 ...	423.44 m2.	Y12 ...	423.40 m2.
				Y13 ...	423.87 m2.
Z	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	1874.48 m2.	0.456 m2/m2.	854.76 m2.	
Z1 ...	469.29 m2.	Z2 ...	470.54 m2.	Z3 ...	470.36 m2.
				Z4 ...	464.29 m2.
AB	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA MEDIA	4454.36 m2.	0.599 m2/m2.	2668.16 m2.	
AB1 ...	262.96 m2.	AB2 ...	262.96 m2.	AB3 ...	262.96 m2.
AB6 ...	262.96 m2.	AB7 ...	262.96 m2.	AB8 ...	262.96 m2.
AB11 ...	262.96 m2.	AB12 ...	262.96 m2.	AB13 ...	262.96 m2.
		AB16 ...	254.98 m2.	AB14 ...	262.96 m2.
				AB15 ...	262.96 m2.
				AB17 ...	254.98 m2.
AC	VIVIENDA UNIFAMILIAR MIXTA	1950.12 m2.	1.115 m2/m2.	2174.38 m2.	
AD	VIVIENDA UNIFAMILIAR MIXTA	2459.25 m2.	1.115 m2/m2.	2742.06 m2.	
AF	TERCIARIO/COMERCIAL	1250.00 m2.	1.650 m2/m2.	2062.50 m2.	

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

P.D.


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





ANEXO. INFORMACION FOTOGRAFICA.

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

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



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

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO
ALCALDIA - 280



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

24 NOV. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.A.
[Handwritten signature]

AYUN
ALCALDIA

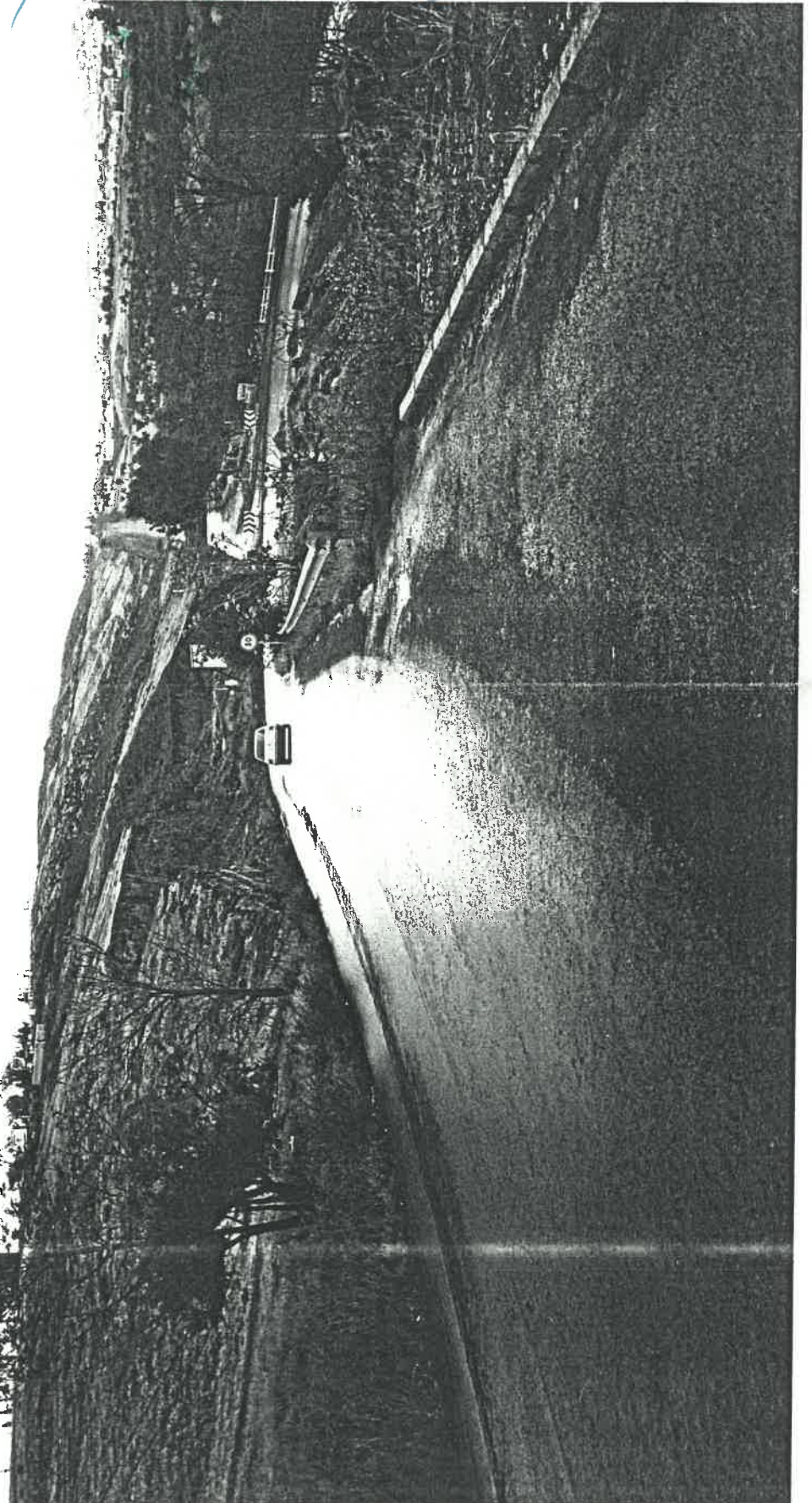
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

24 FEB. 1995

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

89 -
[Handwritten signature]



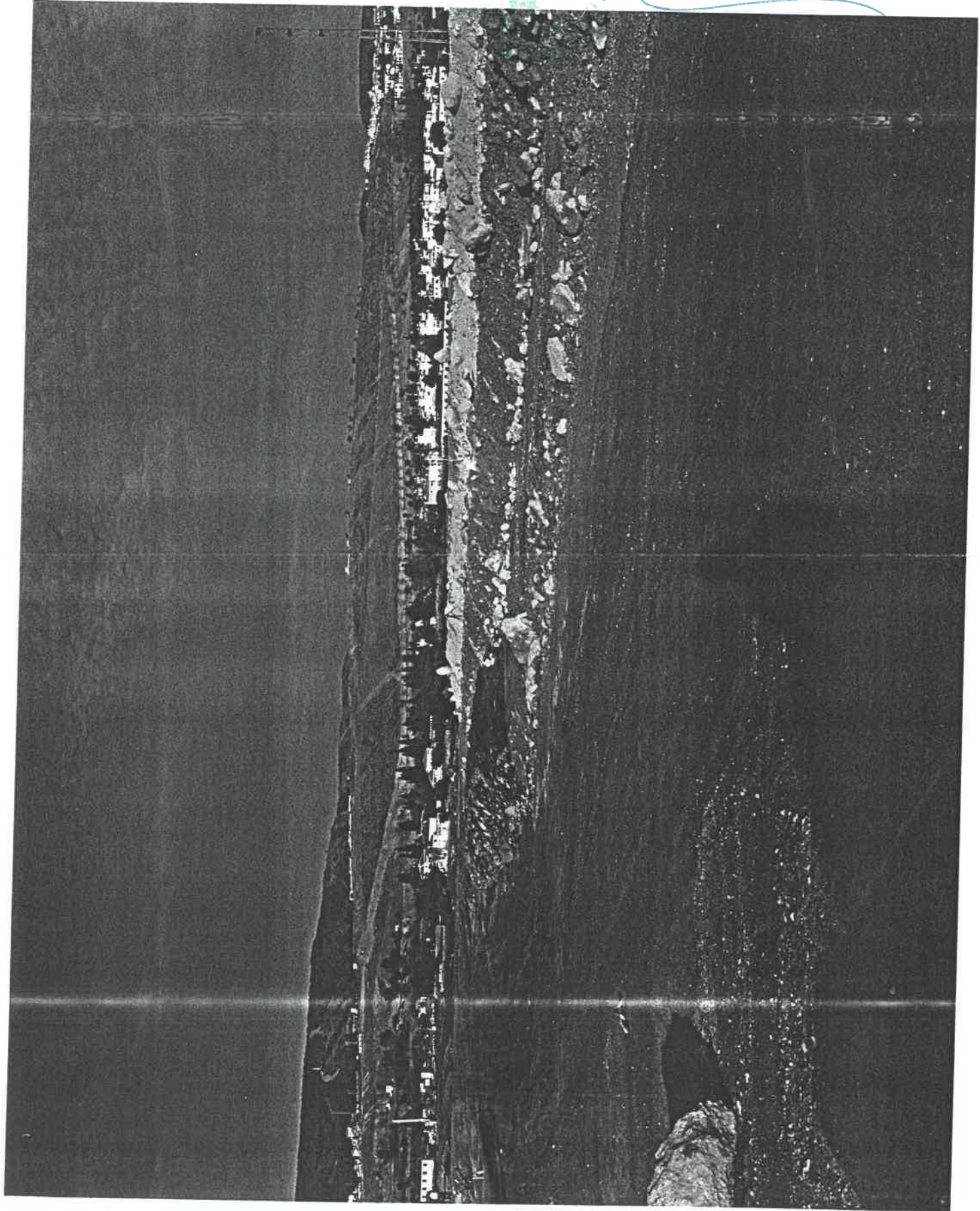
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 24 NOV. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

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

Granada,
AYUNTAMIENTO
ALCALDIA-SECRETARIA
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten signature]



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

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

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

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

A YUNTA
ALCALDIA
GRANADA



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

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

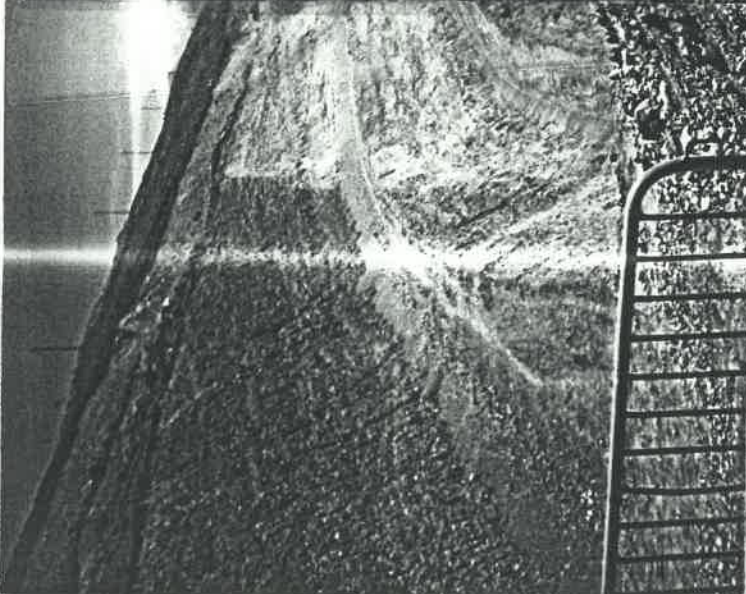
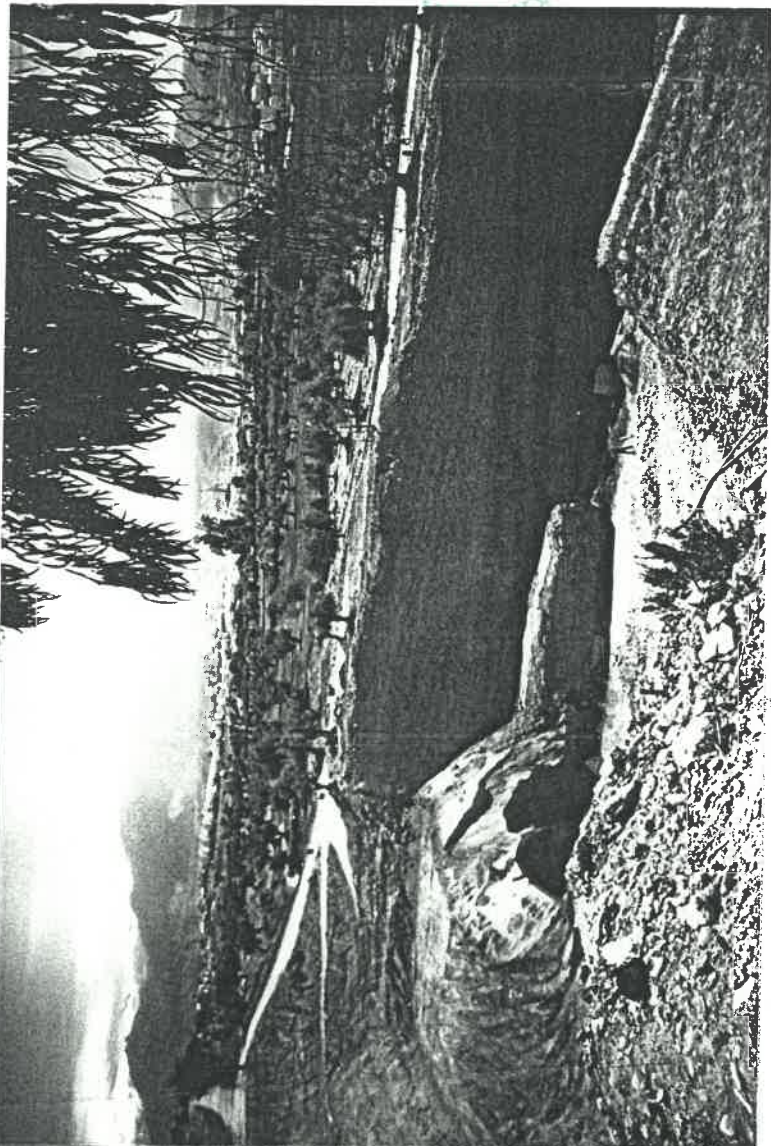
P.D.
[Handwritten signature]

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

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

AYUNTO
ALCALDIA
MIA GENERAL



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

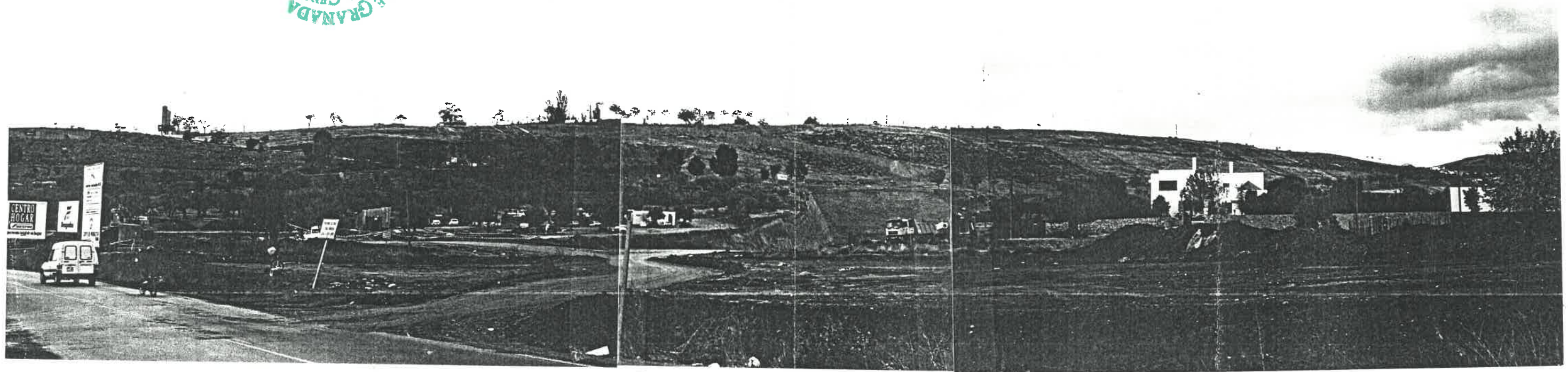
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Signature]

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

Granada, 24 FEB. 1995
EL SECRETARIO GENERAL,

AL YUNTA MIENTAL
ALCALDIA - SECRETARIA
DE GRANADA GENERAL
[Signature]



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

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



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

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



U. Suarez

