

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

28 ABR. 2006

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

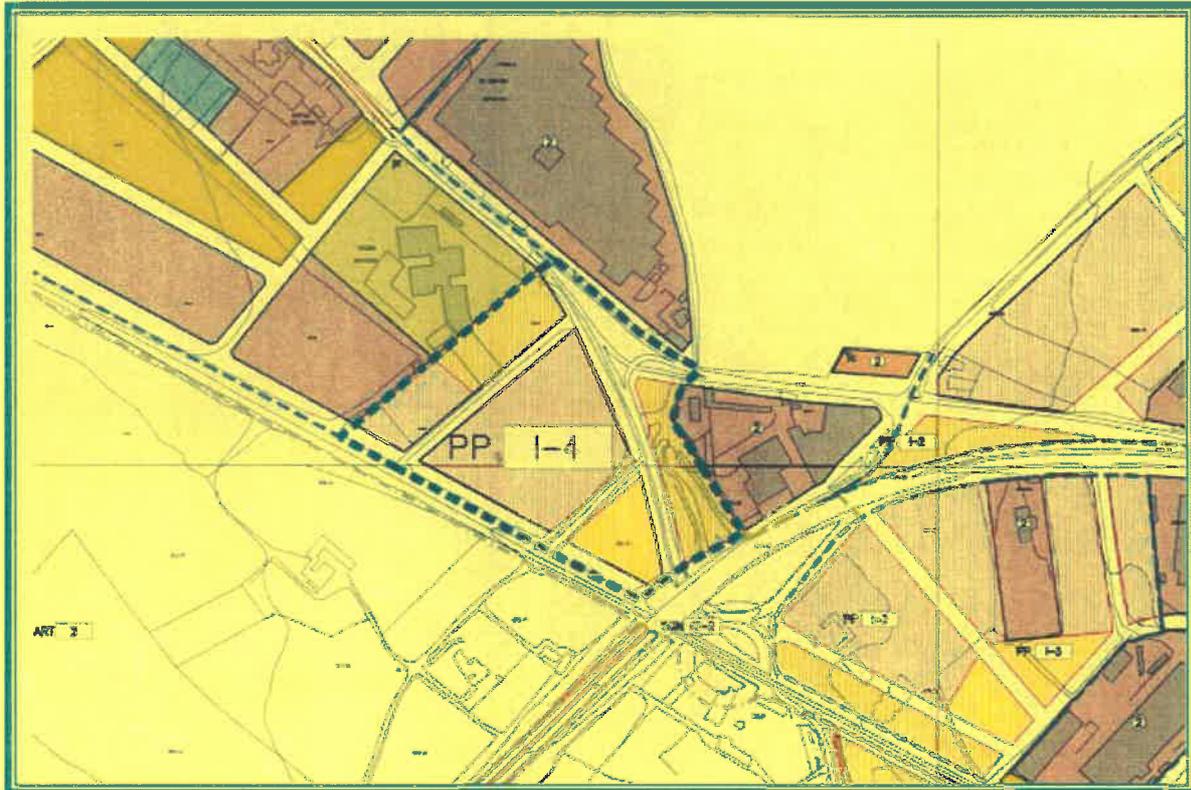
- 3 FEB. 2006

Granada

EL/LA VICESECRETARÍA GENERAL

**DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL PP-I-4
"CARRETERA DE CORDOBA II"**

- GRANADA -

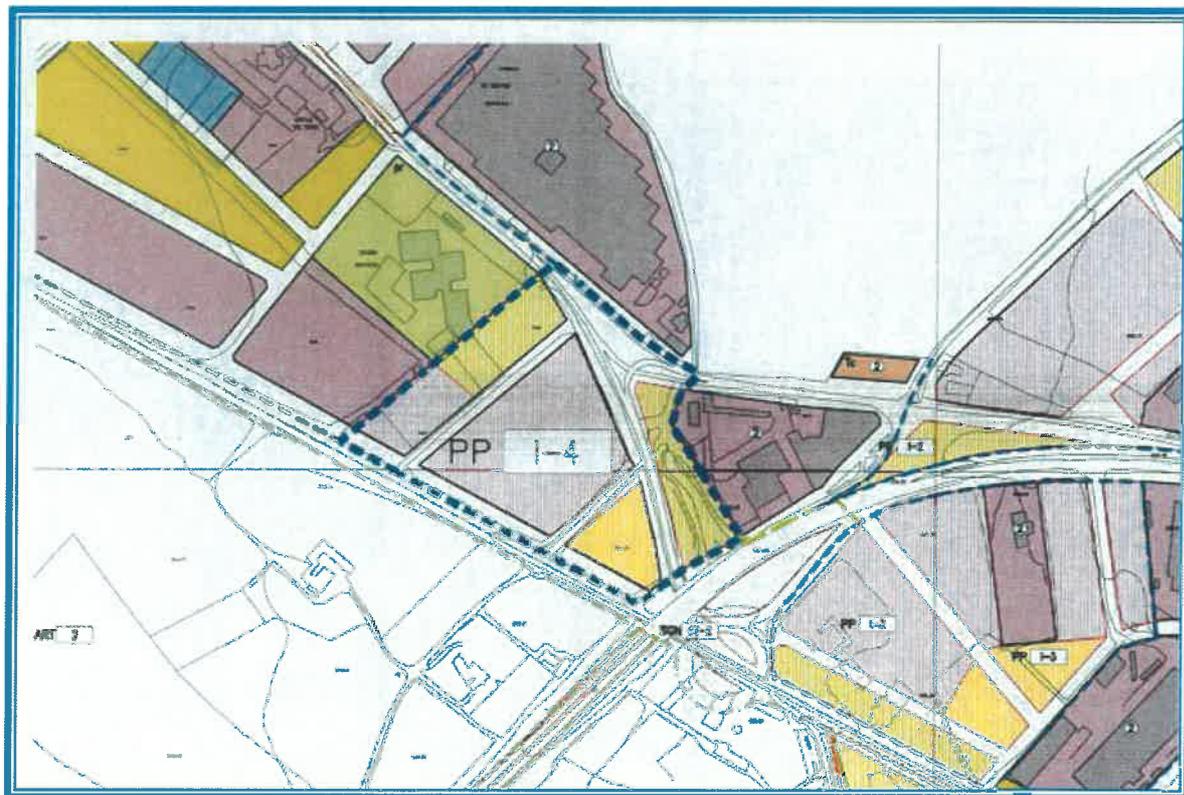


**PROMOTOR: MARIA MAGDALENA LOPEZ CUERVO MARTIN,
MARIA DEL ROSARIO LOPEZ CUERVO MARTIN,
CAROLINA LOPEZ CUERVO MARTIN,
FRANCISCO JAVIER LOPEZ CUERVO MARTIN
Y OTROS**

ARQUITECTO: FRANCISCO J. SORIA CONTRERAS



DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PP-I-4 “CARRETERA DE CORDOBA II” - GRANADA -



PROMOTOR: MARIA MAGDALENA LOPEZ CUERVO MARTIN,
MARIA DEL ROSARIO LOPEZ CUERVO MARTIN,
CAROLINA LOPEZ CUERVO MARTIN,
FRANCISCO JAVIER LOPEZ CUERVO MARTIN
Y OTROS

ARQUITECTO: FRANCISCO J. SORIA CONTRERAS

- INDICE -



I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES
 - 2.1.1.- Topografía, clima y vegetación
 - 2.1.2.- Características geológicas y geotécnicas.
- 2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTE
- 2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

4.- OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

5.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN

- 5.1.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 5.2.- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES
- 5.3.- RED VIARIA
- 5.4.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PREVISTAS
- 5.5.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
- 5.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA PARA DOTACIONES





5.7.- INFRAESTRUCTURA

- 5.7.1.- Abastecimiento de agua
- 5.7.2.- Red de saneamiento
- 5.7.3.- Red eléctrica y Alumbrado Público
- 5.7.4.- Red Telefónica
- 5.7.5.- Pavimentación y viales
- 5.7.6.- Aparcamientos
- 5.7.7.- Espacios libres de uso público
- 5.7.8.- Recogida de basura y otros servicios
- 5.7.9.- Normativa de obligado cumplimiento

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES

- 1.1.- JUSTIFICACIÓN
- 1.2.- FINALIDAD
- 1.3.- AREAS DE APLICACIÓN
- 1.4.- LICENCIA DE OBRAS

2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO
 - 2.1.1.- Suelo edificable
 - 2.1.2.- Cesiones
 - 2.1.3.- Costes de Urbanización
 - 2.1.4.- Cargas derivadas del Planeamiento
- 2.2.- DISTRIBUCIÓN DE OBLIGACIONES Y BENEFICIOS
- 2.3.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS
- 2.4.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
- 2.5.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL
 - 2.5.1.- Sistemas de Actuación
 - 2.5.2.- Proyectos de Urbanización
 - 2.5.3.- Estudio de Detalle

2.5.4.- Parcelaciones

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.2.- CLASES DE CONDICIONES

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

4.1.- DETERMINACIONES GENERALES

4.1.1.- Condiciones particulares de la edificación

4.1.2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

4.2.1.- ORDENANZA PEQUEÑA INDUSTRIA. INDUSTRIA DOMESTICA

4.2.2.- ORDENANZA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

4.2.3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

4.2.4.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES

III.- PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCION

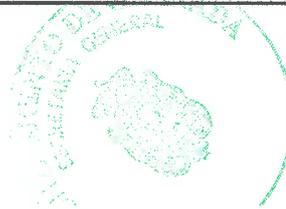
2.- GESTION URBANÍSTICA DEL SUELO

3.- URBANIZACION

4.- CESION DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

5.- EDIFICACIÓN

6.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL



IV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

V.- ANEXO A LA MEMORIA-INICIATIVA PARTICULAR

- 5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
- 5.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 5.3.- CONFORMIDAD DE LOS PROPIETARIOS ACERCA DEL DESARROLLO DE PLAN PARCIAL.
- 5.4.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
 - 5.4.1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 5.4.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN
 - 5.4.3.- COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO
 - 5.4.4.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS
 - 5.4.5.- GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS
 - 5.4.6.- MEDIOS ECONÓMICOS

31/01/06 - N° 06-0001084
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 5 de 64

002804 FRANCISCO JAVIER SORIA CONTRERAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO PP-I-4 "CARRETERA DE CORDOBA II"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA (P.G.O.U.)

- GRANADA -

I.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCION

Se redacta el presente Plan Parcial PP-I-4 "Carretera de Córdoba II", del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Granada, a requerimiento de M^a Magdalena, M^a del Rosario, Carolina y F. Javier López Cuervo Martín y Otros, con el objeto de convertir el suelo urbanizable del Polígono en suelo ordenado para llegar posteriormente a conseguir suelo urbano industrial y todo ello de acuerdo con los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Granada.

1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

El presente planeamiento tiene por objeto la Ordenación, mediante el correspondiente Plan Parcial, de los terrenos incluidos en el Polígono PP-I-4 "Carretera de Córdoba II", del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Granada, contando con una superficie de 45.211 m². Quedando excluidos de este ámbito de actuación la superficie de 16.316 m² propiedad del Ministerio de Fomento, al tratarse de Sistemas Generales de Comunicación existentes y el nudo viario de próxima ejecución (según documentación gráfica). Excluidos del Plan Parcial por la naturaleza y uso de los terrenos, quedando el sector reducido en los 16.316 m² anteriormente mencionados; con lo que la superficie resultante final del Polígono es de 45.211 m².

Situado en la zona Oeste de Granada, queda incluido dentro del Suelo urbanizable que el P.G.O.U. de Granada delimita como área de reparto Sup1 (Primer cuatrienio).

Su ubicación está claramente expresada en la documentación gráfica que se

acompaña; lindan al Norte con la C.N. 432, al Sur con la vía férrea Granada-Bobadilla de RENFE, al Este con la Circunvalación de Granada y al Oeste con el Plan Parcial Transitorio "Cortijo del Conde".

El ámbito del Polígono tiene forma irregular. El lado mayor mide, en su paralelismo con la vía férrea Granada-Bobadilla de RENFE 350 metros y tiene una anchura aproximada de 220 metros en su eje.

1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la Propiedad del suelo del Polígono que estudiamos es la siguiente:

CUADRO DE PROPIETARIOS	
COLEGIO MULHACEN	= 11.971 m ²
HNOS. LOPEZ CUERVO MARTIN	= 26.136 m ²
JOSE DIAZ BENITEZ	= 7.104 m ²
TOTAL	= 45.211 m²

1.3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL

Este Plan Parcial ha sido redactado de acuerdo con la Normativa general establecida para el P.G.O.U. de Granada y de conformidad con la 6-02/PL-000002 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión celebrada los días 11 y 12 de diciembre de 2.002).



2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- CARACTERISTICAS GENERALES

2.1.1.- Topografía, Clima y vegetación.

Toda la zona presenta una ligera pendiente descendiente en dirección Oeste, coincidiendo con el eje transversal del sector.

Desde el punto de vista climático nos encontramos ante un clima mediterráneo con escasa pluviosidad y clara sequía de verano.

El cultivo en dicha zona es de regadío con producción de tabaco y hortalizas, fundamentalmente.

2.1.2.- Características geológicas y geotécnicas.

Desde el punto de vista geológico toda la zona se sitúa sobre materiales pertenecientes al relleno de la Depresión de Granada. Afloran materiales de la edad cuaternaria con características litológicas de aluvial: arcillas, limos y gravas.

Geotécnicamente la zona está considerada como estable al no presentar ningún tipo de movimiento. Bajo la acción de movimientos sísmicos habrá que tener en cuenta la zona y grado sísmico a la que pertenecen cumpliendo la Normativa existente en vigor.



2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El uso predominante es el Industrial, calificado como Industrial en Manzana.

Quedan englobados dentro del Polígono las Instalaciones Deportivas y el Parking (zona asfaltada y no asfaltada) del Colegio Mulhacén.

Existe un carril particular en la zona Este, propiedad de Autiberia.

2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La superficie total del Plan Parcial PP-I-4 es de 45.211 m², cuya propiedad es:

CUADRO DE PROPIETARIOS	
COLEGIO MULHACEN	= 11.971 m ²
HNOS. LOPEZ CUERVO MARTIN	= 26.136 m ²
JOSE DIAZ BENITEZ	= 7.104 m ²
TOTAL	= 45.211 m²





3.- JUSTIFICACION DEL PLAN

El Plan Parcial plantea el desarrollo del P.G.O.U. de Granada con el fin de ordenar el suelo urbanizable industrial para conseguir suelo urbano y satisfacer la demanda existente con las mejores condiciones de urbanización y dotaciones.

Su conveniencia y oportunidad están justificadas porque viene a cumplimentar las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. en cuanto a:

- 1º) Desarrollar sus previsiones respecto al suelo urbanizable.
- 2º) Completar y potenciar su red viaria
- 3º) Continuar el desarrollo urbano del Municipio al ser una zona destinada a dicho en su suelo Industrial.
- 4º) Conseguir amplias superficies de espacios libres y dotaciones de equipamiento.

El momento de la redacción de esta Plan Parcial no deja de ser oportuno y necesario no debiéndose retrasar más, urgiendo su ejecución.

La consecuencia de la aplicación de un instrumento de ordenación, en desarrollo del Planeamiento superior de Granada, es importante para lo que ya advertían el mismo P.G.O.U. en cuanto a la descripción de su ordenación y en lo relativo al suelo industrial, donde se especificaba la necesidad de la ordenación de la zona objeto, con el fin de evitar el desarrollo espontáneo e individual y aislado de naves y talleres aprovechando la accesibilidad directa de la N-432.

Así además se evitará la creciente saturación de la carretera nacional con lo que significa en cuanto a molestias y peligrosidad, aprovechando la vía de servicio previsto por el MOPT.



poligonal.

La topografía no es aquí una dificultad para el desarrollo del Plan Parcial, ya que la pendiente va contraria a la CN.432.

Hay dos criterios claros en la ordenación propuesta: el primero es ubicar en el suelo de menor pendiente el destinado a la edificación privada que a la vez va a contener las vías de acceso necesarias, las cuales tienen que tener una pendiente condicionada por el tráfico que van a encauzar, tanto rodado como peatonal, que no debe sobrepasar, sobre todo para peatones, el 8%.

Así el suelo con mayor pendiente, se propone como jardín de uso público en toda la longitud del lado Este.

El segundo criterio de la ordenación con un objetivo claro, es el dedicar al uso de red viaria el mínimo de suelo imprescindible para la buena comunicación interior. Para esto se ha dispuesto cuatro viales (Viales III, IV, V y VI) perpendiculares a la carretera N-432, que dividen el espacio edificable en cuatro manzanas. Estos cuatro viales acometen al Vial II que discurre paralelo a la vía férrea Granada-Bobadilla de RENFE en la parte suroeste del polígono; y al Vial I; paralelo a la CN-432 en la parte noroeste.

Así pues el criterio seguido para la ubicación de los usos se considera el más económico y factible de los ponderados, siempre y cuando este Plan Parcial se complete con los adyacentes, se trata pues de disponer el suelo de edificación privado lo más cerca posible a la vía de acceso paralela a la carretera N-432.



5.- DESCRIPCION DEL PLAN

5.1.-ADECUACION DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con las determinaciones previstas en el P.G.O.U. de Granada. Los límites del Plan Parcial se han grafiado siguiendo las directrices del P.G.O.U. de Granada, procurando en todo momento no dejar restos de las fincas afectadas fuera del sector.

Ello nos da una superficie total del Polígono de **45.211 m²**.

5.2.- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

En cumplimiento de la Ley 6-02/PL-000002 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión celebrada los días 11 y 12 de diciembre de 2.002)., según se establece en el Art. 17 "Ordenación de áreas urbanas y sectores" se hacen las reservas de suelo para dotaciones de este Plan Parcial que se definen y justifican en la documentación que se acompaña y que se han diferenciado en: Jardines, Parque deportivo, Equipamiento comercial y social.

Se ha procurado una distribución de estos espacios por la superficie del Plan atendiendo a criterios de servicio para el uso a que se destinan. Creando un espacio de separación entre la C-N 323 y la fachada principal del Polígono.

En el diseño de este Plan parcial se ha buscado una ordenación de volúmenes que originan grandes espacios libres sumándolos a los viales.

El equipamiento se emplaza en el lado colindante con el resto del polígono para que de



éste modo, se duplique el equipamiento cuando se desarrolle la totalidad del mismo.

5.3.- RED VIARIA

Su trazado viene condicionado por las características del Polígono y las urbanísticas del planeamiento y sus anchuras se consideran suficientes para el tráfico que han de soportar. Todos ellos tienen capacidad suficiente para circular en ambos sentidos.

Toda la red viaria se realizará suprimiendo las barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas ó minusválidas según la Normativa vigente.

Los perfiles longitudinales y transversales de los distintos viales se encuentran grafiados en los Planos correspondientes.

5.4.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PREVISTAS

La superficie total del Polígono PP-I-4 y abarcada por el Plan Parcial es de 45.211 m². Las superficies y edificabilidades de cada uno de los usos pormenorizados son las siguientes:

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD MAX. TOTAL (m ²)
TERRENOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO			
INDUSTRIAL			
Manzana MZ-01	5.926	1,054	6.245,66
Manzana MZ-03	5.056	1,054	5.328,73
Manzana MZ-05	5.036	1,054	5.307,65
Manzana MZ-06	2.743	1,054	2.890,96
TOTAL INDUSTRIAL:	18.761	1,054	19.733,00
TERCIARIO			
Manzana MZ-03	2.144	1,054	2.228,04
Manzana MZ-06	574	1,054	604,96
TOTAL TERCIARIO:	2.688	1,054	2.833,00
DOCENTE (MZ-01)	5.429	-----	-----
TOTAL TERRENOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO	26.878		22.606,00
TERRENOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO			
Espacios Libres MZ-02-04	4.521	-----	-----
Deportivo MZ-04	904	0,250	226,000
Social MZ-04	452	1,000	452,000
RED VIARIA			
Circulación rodada y peatonal	12.456	0	0
TOTAL TERRENOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO	18.333		0
TOTAL PLAN PARCIAL	45.211		22.606,000

Ámbito del Sector a efectos de Aprovechamiento: 45.211 m²

Condiciones Urbanísticas:

		Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión	
Ámbito del Sector	45.211 m ²	18.446 (1)	16.601	1.845	UAs

Programa de usos y edificabilidades:

Usos Pormenorizados	% Aprov.	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	87,47	19.773,00	0,80	15.818,40	
Terciario	12,53	2.833,00	1,00	2.833,00	
Docente	-----	-----	0,70	-----	
Total Usos Lucrativos	100,00%	22.606,00		18.651,40	0
Aprov. Real				18.651,40	UAs (3)
Aprov. Derecho				18.446,00	UAs (1)
Exceso de Aprovechamiento				205,40	UAs (4)

Transferencia del Aprovechamiento dentro del sector:

El aprovechamiento adjudicado a una manzana podrá transferirse a otras siempre y cuando sea posible físicamente y la ordenanza específica en cuanto a parcela mínima, ocupación, alturas, número de plantas, edificabilidad y demás condiciones urbanísticas lo permitan.

Esta transferencia se realizará mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle o bien en el Proyecto de Compensación y Reparcelación.

5.5.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Realizado el cálculo del Aprovechamiento medio como se observa en el Cuadro de Condiciones Urbanísticas del apartado anterior, y considerando que el aprovechamiento de derecho es de 18.446 Uas; el 10% del mismo asciende a la cantidad de 1.845 Uas, siendo

ésta la reserva de cesión al Ayuntamiento.

5.6.- JUSTIFICACION DE LA RESERVA PARA DOTACIONES.

Las reservas de terreno para dotaciones se han efectuado conforme a lo establecido en la ficha correspondiente al Plan Parcial PP-I-4 "Carretera de Córdoba II" del P.G.O.U. de Granada y el apartado b), punto 2º del Art. 17 de la Ley 6-02/PL-000002 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Art. 11 Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio) en el ámbito de actuación de 45.211 m²:

- ESPACIOS LIBRES ⇔ 10% S/ Superficie Total ordenada: 10% S/45.211 m²: 4.521 m²
- DEPORTIVO ⇔ 2% S/ Superficie Total ordenada: 2% S/45.211 m²: 904 m²
- SOCIAL ⇔ 1% S/ Superficie Total ordenada: 1% S/45.211 m²: 452 m²

5.7.- INFRAESTRUCTURA

5.7.1.- Abastecimiento de Agua.

Para el cálculo del caudal suficiente o dotación necesaria se ha tomado el siguiente criterio:

■ Superficie de naves: 18.761 m², se toma como parcelación una parcela tipo de 300 m² de superficie, aunque la parcela mínima sea de 200 m², ya que la parcelación y profundidades de la manzana hace imposible todas las parcelas de 200 m² $18.761/300=63$ parcelas, naves o talleres artesanales o pequeños almacenes.

■ El equipamiento social a efecto de cómputo se sigue el mismo criterio:

$$452 \text{ m}^2/300 = 2$$

Por lo que suma un total de $63+2=65$ naves. Considerando el uso al que se destinarán dichas edificaciones: pequeñas industrias, centros de almacenaje y talleres artesanales, se dotará de 1.100 l/día o 1,1 m³/día a cada una de ellas, por lo que dará un consumo de:

$$65 \times 1.100 \text{ l/día} = 71.500 \text{ l/día} = 0,827 \text{ l/s}$$

■ En cuanto al cálculo de las zonas verdes y espacios libres se dotará con 4 l/m²/día, para el riego de calles será 0,40 l/m²/día, por lo que dará un consumo de:

$$\text{Zona Verde: SELDUP: } 4.521 \text{ m}^2$$

$$\text{Equipamiento Deportivo: } 904 \text{ m}^2$$

$$\text{Total: } 5.425 \text{ m}^2$$

$$5.425 \text{ m}^2 \times 4 \text{ l/m}^2/\text{día} = 21.700 \text{ l/día} \Leftrightarrow 0,251 \text{ l/s}$$

■ Sup. Viales: 12.456 m²

$$12.456 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ l/m}^2/\text{día} = 4.982 \text{ l/día} \Leftrightarrow 0,058 \text{ l/s}$$

Por lo que el consumo total del Plan Parcial será de $0,827 \text{ l/seg} + 0,251 \text{ l/seg} + 0,058 \text{ l/seg} = 1,136 \text{ l/seg}$



El Plan Parcial se abastecerá de las redes municipales, con las ampliaciones o reformas que se especifiquen por EMASAGRA.

El trazado de la red principal se realizará siguiendo la red viaria, con una serie de válvulas para independizar diferentes puntos de la red. El diámetro mínimo de red general de distribución será superior a 90 mm.D, con una velocidad superior a 0.5 m/s e inferior a 1.5 m/s.

Las bocas de incendio se dispondrán a una distancia entre ellas medida por espacios públicos que no sea mayor de 200 m., colocándose en estos intervalos bocas de riego.

Los materiales deberán ajustarse a la Normativa Municipal.





5.7.2.- Red de Saneamiento.

El vertido del saneamiento de la Urbanización está previsto que se realice a la Red Municipal en construcción, aprovechando la pendiente natural del terreno.

El sistema a emplear será unitario con inclusión de aguas negras y pluviales. Las aguas pluviales se recogerán mediante imbornales situados a ambos lados de la calzada y provistos de sifón previo a la acometida a la red.

Toda la red dispondrá de registros en los puntos de confluencia ó cambios de dirección, no debiendo estar separados entre si una distancia mayor de 50 m. y de cámara de descarga para facilitar la limpieza de la red. Dicha red contará con cámaras de descarga automáticas en cabeceras con un caudal de 20 l/seg.

La red se proyecta bajo calzada, a una profundidad media de 2,00 m. sensiblemente paralela al plano de la calle. En todos los casos, las pendientes serán iguales ó superiores al 0,5% para diámetro 30 y al 0,4 % en diámetro 40, de forma que, para los caudales a evacuar se consigan velocidades superiores a 0,5 m/seg.

Las características de los elementos que intervienen en la instalación, tuberías, pozos, arquetas, imbornales, etc. se ajustarán a la Normativa Municipal.



5.7.3.- RED ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

A fin de satisfacer las necesidades de energía eléctrica y alumbrado viario, se realizarán las instalaciones en baja tensión cuyas características más adelante se especifican y que deberán cumplir con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- Líneas eléctricas.

Por el Plan Parcial PP-I-4 discurren diversas líneas eléctricas, las cuales se describen a continuación:

- a) Línea eléctrica que atraviesa el Plan Parcial en dirección Sureste-Noroeste. La cual no se modificará en su trazado.
- b) Varias líneas eléctricas de pequeño recorrido que conectan con la línea anterior (en dirección Norte-Sur) las cuales no se modificarán en su trazado.
- c) Línea eléctrica que atraviesa el Plan Parcial en dirección Nordeste-Suroeste. Esta línea deberá soterrarse teniendo en cuenta la imposibilidad de construir bajo las líneas de media y alta tensión y en su ámbito de influencia; según el Decreto 1.995/2.000.

Se procederá al soterramiento de la línea desde la parte Sur del Plan Parcial donde colocaremos un poste eléctrico (situado en la proyección vertical de la línea existente), de aquí la línea discurrirá soterrada por el vial cercano hasta conectar con la torre eléctrica que se encuentra en la actualidad dentro de una rotonda de la carretera que separa los accesos Málaga-Sevilla y Granada-N432Motril.

El soterramiento de la línea eléctrica será detallado en Proyecto aparte a desarrollar conjuntamente al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

Se procede a una valoración estimativa del soterramiento de la línea eléctrica en el Estudio Económico-Financiero de esta Memoria.





- Redes de baja tensión.

La distribución será subterránea a través de tuberías de PVC, rígido de diámetro apropiado a las secciones de cable que contengan.

La tensión de distribución será de 380 V en tres fases y neutro, y la de utilización de 220 V. No se admitirá una caída máxima de tensión que exceda al 5% desde el transformador al lugar de consumo.

Las tomas de corriente se harán en arquetas y tapa de fundición, colocadas fuera de las aceras ó entre estas y las zonas de servicios.

Las redes se llevarán por las aceras ó zonas de dominio público.

- Alumbrado viario.

En las vías principales el nivel medio de iluminación será de 10 lux y el coeficiente de uniformidad del 8%. En las vías secundarias el nivel medio de iluminación será de 5 lux y el coeficiente de uniformidad del 15%.

Existirá un circuito para los puntos de alumbrado, dotados estos de equipo reductor de consumo y circuito de utilización.

Como norma general se colocarán en viales principales báculos troncocónicos de 9 m. de altura con lámparas de vapor de sodio de 150 W.





5.7.4.- Red Telefónica.

La red de telecomunicaciones que se proyecta subterránea en todo su recorrido y bajo aceras. El tipo de canalización y características constructivas, responderá en todos los casos a los modelos determinados el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. Dado que el uso de las parcelas corresponde a viviendas unifamiliares, se instalará un recinto único de instalaciones de telecomunicaciones (RITU), desde este partirán las canalizaciones hacia los diferentes puntos de toma de acuerdo a las necesidades previstas.

5.7.5.- Pavimentación y viales.

Las alineaciones, rasantes y perfiles transversales de cada uno de los viales proyectados se desarrollarán y ejecutarán según marca el P.G.O.U. de Granada, en este Plan aparecen reflejados en la documentación gráfica, con expresión de, las anchuras de calzada, aceras, etc.

A continuación se describen los distintos tipos de firmes y pavimentos que aparecen en el Plan Parcial, de acuerdo con el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Granada.

Firme de calzada:

Firme asfáltico. Tráfico rodado.

Tipo "Z". Zahorra. Composición:

- Zahorra natural: 30 cm.
- Zahorra artificial: 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.
- Capa rodada Aglomerado: 4 cm.





Bordillos y Líneas de Agua:

- El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito o piedra de Sierra Elvira.
- La línea de aguas se compondrá por una doble línea de adoquín de piedra, tomado con mortero de cemento, con anchura total de 25 cm.
- Tanto el bordillo como la línea de aguas asentará sobre una base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.
- En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se colocará un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

Pavimento en aceras:

El pavimento en aceras se ha previsto mediante solería hidráulica tipo relieve (con dibujo para permitir el libre desplazamiento del agua) de 40 x 40 cm.

La jardinería corresponderá a la tipología establecida por los servicios municipales.

Se dispondrán itinerarios con supresión de barreras arquitectónicas, convenientemente señalizadas y pavimentadas según la Normativa al respecto.





5.7.6.- Aparcamientos.

El número de aparcamientos previsto en los viales públicos es el siguiente:

- M² dentro de alineación, susceptible de edificación..... 22.606 m²
- Una plaza /100m² de edificación.
- 22.606 m²/1 plaza/100m² = 226 plazas.

TOTAL..... 226 aparcamientos.

Al aire libre, en viales, habría que prever según el Art 7 R.P. un mínimo del 50% del número total de las plazas previstas.

Plazas en viales 226/2= **113 plazas de aparcamiento**

Del total de plazas de aparcamiento se reservarán un mínimo del 2% (3 plazas) para uso de minusválidos con dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 metros, al objeto de cumplir con lo estipulado en el anexo al R.P.

5.7.7.- Espacios libres de uso público.

El Proyecto de Urbanización, contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viaria.

Los parques y jardines deberán ordenarse y proyectarse de tal forma que permitan su uso conveniente como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de elementos tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar y quedar explicitado con total claridad las zonas de jardines y parques, las cuales serán de libre diseño en cuanto a su trazado, especies y tamaños de las mismas, combinándose convenientemente las especies



resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiese.

Dentro de lo posible se rescatarán todas las especies arbóreas existentes, aprovechándolas para la futura urbanización.

El equipamiento urbano se someterá a la aprobación del Ayuntamiento tanto en cantidad como en calidad.

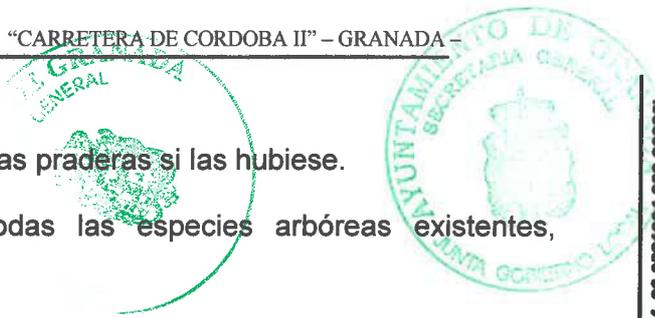
5.7.8.- Recogida de basura y otros servicios.

La recogida de basura, policía, incendios, etc. se encomienda al Ayuntamiento de Granada, como extensión de los suyos propios.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5kg/hab/día.

Su recogida corresponderá a los servicios municipales, solamente para la basura propia de oficinas, administraciones, vivienda de guarda, equipamientos comerciales o sociales y no los residuos propios industriales derivados de las industrias instaladas.

La recogida se efectuará por medios de autocamiones.



5.7.9.- Normativa de obligado cumplimiento.

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992 DE 5 DE MAYO.

Al tratarse de una urbanización, se encuentra dentro de la Sección I del Capítulo I, Título II, del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, por el que se aprueban las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanística y en el transporte de Andalucía.

Por ello, este proyecto ha de cumplir y cumple las siguientes condiciones técnicas y de diseño.

Elementos de urbanización e infraestructura

El trazado y diseño de las aceras destinadas al paso de peatones será de un ancho de 1,30, 3,50 m. y 3,75 metros respectivamente (según Plano *Perfiles Transversales de Viales*), superior a 1,20 m., exigidas por el Decreto.

Los bordillos de estas aceras tendrán una altura máxima de 14 cm. y se rebajarán en los pasos de peatones a nivel del pavimento de la calzada.

Los pavimentos serán antideslizantes y cualquier registro ubicado en estos itinerario deberá quedar en el mismo plano del pavimento.

En el caso de situarse árboles, deberán de poseer alcorques cubiertos de rejillas resistentes al mismo plano que el pavimento con una malla de 2 cms.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se han diseñado de forma que las aceras que atraviesan no queden afectadas por pendientes peligrosas que cumplan así con el Art. 8 del Decreto.

En las zonas de aparcamientos se reservará una plaza cada 50 para personas con movilidad reducida, situada cerca de los pasos peatonales.





II.- ORDENANZAS REGULADORAS



II- ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES

1.1.-JUSTIFICACION

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Título I de la LOUA y en el artículo 61 del Reglamento de planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio), se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos.

El Plan Parcial de Ordenación contiene la documentación que exige el artículo 19 del Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 11 de diciembre de 2.002. A efectos de estas Ordenanzas obligan tales documentos, una vez hayan sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía.

1.2.- FINALIDAD

La finalidad de estas Ordenanzas es la de regular en los terrenos objeto de este Plan Parcial los aspectos constructivos, técnicos, estéticos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su destino o uso.

1.3.- AREAS DE APLICACIÓN

La zona de aplicación de estas ordenanzas es la superficie comprendida por la poligonal definida en los planos de proyecto como limite del Plan Parcial.

1.4.- LICENCIA DE OBRAS

Serán objeto de Licencia Municipal los actos de edificación y uso del suelo a que refiere el artículo 169 del Título VI de la LOUA y correspondientes del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo al P.G.O.U. de Granada.





2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

En el Plano de Usos del Suelo del Plan Parcial queda definida la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados y que son los siguientes:

Uso industrial, uso para equipamiento comercial y social, zonas de reserva para suelo deportivo, suelo libre de uso y dominio público y red viaria.

2.1.1.- Suelo edificable

El suelo comprendido dentro de las alineaciones fijadas en el Plan Parcial es edificable en las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación, alturas, etc. establecidas en estas ordenanzas para las distintas zonificaciones.

2.1.2.- Cesiones

Los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación efectuarán obligatoria y gratuitamente a favor del Municipio las siguientes cesiones:

a) La superficie total del suelo destinado a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, tal y como aparecen reflejados en este Plan Parcial.

b) La superficie de suelo sobre la que se sitúa el 10 % del aprovechamiento medio del Polígono y que asciende a:

Suelo Industrial 10% x 18.761 m² = 1.876 m²

Suelo Terciario 10% x 2.688 m² = 269 m²



Por tanto la superficie total del suelo edificable de cesión obligatoria y gratuita a favor del Municipio será la correspondiente a un aprovechamiento de 0.10, para el uso pormenorizado Industrial y Terciario, dando una superficie neta de 1.876 m². y 269 m² respectivamente.

2.1.3.- Costes de Urbanización

Los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación urbanística y que surjan una vez llevadas a cabo las cesiones a que se hacen referencia en el punto anterior, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se señalan en los párrafos siguientes:

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietario comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento que comprenden redes generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas, fosa séptica.
- c) Suministro de agua en el que se incluirán la distribución parcelaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público y red de telefonía.
- e) Jardinería y arbolado en vías públicas y el sistema de espacios libres no pertenecientes a Sistemas Generales.
- f) También serán de cuenta de los propietarios el coste de redacción y tramitación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

2.2.- DISTRIBUCION DE OBLIGACIONES Y BENEFICIOS

De acuerdo con el Artículo 140 de la Ley del Suelo las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, junto con los beneficios derivados del planeamiento.

2.3.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en este polígono tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio de todo el Polígono en razón del uso pormenorizado y que asciende a 90% $S/1 = 0.90$

2.4.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Los terrenos objetos de cesión obligatoria y gratuita se incorporarán al patrimonio municipal del suelo. Art. 276 y siguientes de la Ley del Suelo.

Los que el plan asigna a Equipamiento social, deportivo y comercial podrán a su vez, ser objeto de cesión a terceros para su edificación y/o destino a los fines previstos en el plan.

Las cesiones del 10% del A.M. del suelo urbanizable podrán ser sustituidas en su totalidad o parcialmente por una indemnización económica .

En cualquier caso los terrenos que resulten como consecuencia de efectuar las cesiones descritas en el párrafo anterior, por no haber sido objeto de indemnización económica podrán ser cedidos a terceros por el Ayuntamiento.

Podrán establecerse cesiones del derecho de superficie en los términos de los artículos 287 y siguientes de la Ley del Suelo.

Las enajenaciones de los terrenos cedidos al Patrimonio Municipal del suelo tendrán que supeditarse a los mismos fines y los ingresos obtenidos dedicarse a la ampliación, conservación y mejora del mismo (Art. 284 y 280.1).





2.5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

La ejecución del Plan Parcial requiere resolver las siguientes cuestiones prioritarias que a continuación se describen:

- Cesiones obligatorias.
- Reparto de las cargas y beneficios.
- Urbanización de los terrenos.
- Adaptación de detalle de las soluciones de Arquitectura.
- Edificación del conjunto Industrial.
- Edificación y puesta en uso de los conjuntos de equipamiento.

Se definen a continuación los instrumentos legales necesarios para la materialización de soluciones a las sucesivas etapas:

- Sistema de actuación.
- Proyecto de urbanización.
- Estudio de detalle.
- Parcelaciones.
- Constitución de la entidad de conservación.
- Proyecto de edificación.

2.5.1.- Sistema de actuación

El sistema de actuación que se seguirá para la gestión de los terrenos incluidos en el Plan Parcial es el de COMPENSACION, definido en los artículos 129 y siguientes de la LOUA.

La elección del sistema de compensación se justifica por la propia estructura de la propiedad del suelo, al aparecer propietarios que representan más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado 1 y 2 del Art. 130 de la L.O.U.A.



2.5.2.- Proyectos de Urbanización

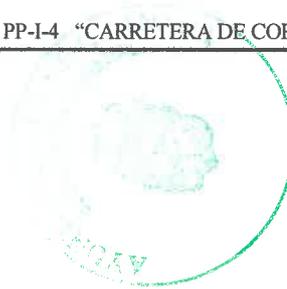
Para la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la elaboración y aprobación de un proyecto de Urbanización con la definición y determinación del artículo 98 de la LOUA.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la practica la realización material de las propias del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, del suelo o de la edificación.

Todo proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva, detallando los capítulos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de se dispondrá del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.
- b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los detalle de cada uno de sus elementos y cuanto sea necesario para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- c) Pliego de Condiciones Técnicas y económico - administrativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones.



d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado publico.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres previstos como dotaciones por el anexo al R.P.

En los Pliegos de Condiciones facultativos de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

2.5.3.-Estudio de detalle

Se podrán formular cuando sea preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas por el propio Plan Parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos: a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, b) La Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Su redacción se ajustará a lo establecido en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2.5.4.-Parcelaciones

Parcelación es la división de terrenos en dos o mas lotes cuando uno o varios de ellos dan frente a alguna vía publica o privada, existente o en proyecto.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, al ser propietario único, a



fin de que el Ayuntamiento apruebe la parcelación del Plan Parcial.

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los capítulos referentes a las Condiciones de Edificación. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

3.2. CLASES DE CONDICIONES

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela: CAPITULO II
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios: CAPITULO III
- c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad de los edificios: CAPITULO IV
- d) Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios: CAPITULO V
- e) Condiciones ambientales: CAPITULO VI
- g) Condiciones de estética: CAPITULO VII



4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

4.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

4.1.1.- Condiciones particulares de calificación.

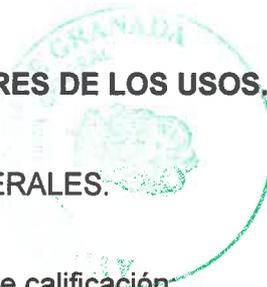
Las condiciones particulares de calificación son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U. de Granada.

4.1.2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario:

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en Suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justificare.

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

- 4.2.1.- Ordenanza..... Industrial en Manzana
- 4.2.2.- Ordenanza..... Terciario
- 4.2.3.- Ordenanza..... Equipamiento Social.
- 4.2.4.- Ordenanza..... Equipamiento Deportivo.
- 4.2.5.- Ordenanza..... Espacios Libres.
- 4.2.6.- Ordenanza..... Docente.



4.2.1.- ORDENANZA INDUSTRIA EN MAZANA

Ámbito de aplicación (Art. 7.16.1. P.G.O.U.) .-

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Industrial en Manzana* en los documentos gráficos del P.G.O.U. de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Condiciones particulares de parcelación (Art. 7.16.2. P.G.O.U.) .-

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Lindero frontal: ocho (8) metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.





Alineación a vial o espacio público (Art. 7.16.3. P.G.O.U.) .-

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del Plan Parcial, podrán realizarse modificaciones de alineaciones, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Ocupación de parcela (Art. 7.16.4. P.G.O.U.) .-

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Alineación a vial o espacio público (Art. 7.16.3. P.G.O.U.) .-



En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas del tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en el Art. 7.3.19 del P.G.O.U. y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4.- El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Art. 7.16.7. P.G.O.U.) .-

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del P.G.O.U. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.- Se admitirá la posición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o



paisajístico.

Edificabilidad máxima (Art. 7.16.8. P.G.O.U.) .-

1.- Se fija una edificabilidad máxima de 1,500 m²/m²s. (*) Según transferencia de edificabilidades dentro del sector. Si bien la edificabilidad resultante obtenida es de 1,054 m²/m²s.

2.- En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Patios (Art. 7.16.9. P.G.O.U.) .-

1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. del P.G.O.U.

2.- No se admiten los patios de manzana.

3.- Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. del P.G.O.U. siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

Condiciones particulares de estética (Art. 7.16.10. P.G.O.U.) .-

1.- Las nuevas edificaciones se adaptaran a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del P.G.O.U., las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

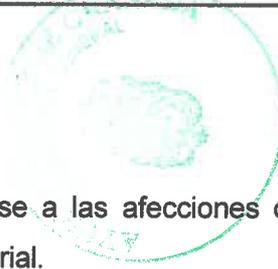
4.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Condiciones particulares de uso (Art. 7.16.12. P.G.O.U.) .-

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS, E INDUSTRIAL ALMACEN.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente P.G.O.U., se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.



3.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

31/01/06 - Nº 06-0001084
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO
(Ref. 05-0001084-003-03881)

002804 FRANCISCO JAVIER SORIA CONTRERAS Pág. 42 de 64

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





4.2.2.- ORDENANZA TERCARIO

Ámbito de aplicación (Art. 7.18.1. P.G.O.U.).-

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario* en los documentos gráficos del P.G.O.U. de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del P.G.O.U. de Granada.

Condiciones particulares de parcelación.-

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Lindero frontal: ocho (8) metros.

Alineación a vial o espacio público.-

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del Plan Parcial, podrán realizarse modificaciones de alineaciones, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Ocupación de parcela.-

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.



Ocupación bajo rasante.-

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o anejos no habituales).

2.- El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Altura y número de plantas.-

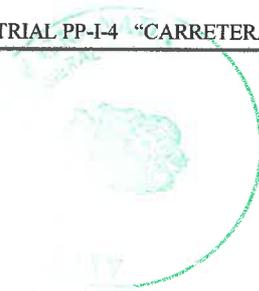
1.- El número máximo de plantas será de dos (2)+1. Véase apartado 3.

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas del tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad comercial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.



Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del P.G.O.U. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.- Se admitirá la posición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Edificabilidad máxima.-

1.- Se fija una edificabilidad máxima de $1,500 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$ (*) *Según transferencia de edificabilidades dentro del sector.* Si bien la edificabilidad resultante obtenida es de $1,054 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$

2.- En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.



Condiciones particulares de uso (Art. 7.18.4. P.G.O.U.) .-

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación serán los correspondientes a TERCARIO COMERCIAL, TERCARIO DE OFICINAS, Y TERCARIO DE GARAJES.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente P.G.O.U., se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.





4.2.3.- ORDENANZA EQUIPAMIENTO SOCIAL

Ámbito de aplicación (Art. 7.20.1. P.G.O.U.) .-

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Equipamiento Comunitario* en los documentos gráficos del presente P.G.O.U. de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que recogen en la regulación de usos del presente P.G.O.U. de Granada.

2.- Los sectores calificados como *Equipamiento Comunitario*, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva – Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma suplementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del P.G.O.U. de Granada.

3.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.



Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales (Art. 7.18.2. P.G.O.U.) .-

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas con calificación *Equipamiento Comunitario* que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos noveno a decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de la edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²s.

2.- Las intervenciones sobre parcelas con calificación de Equipamiento Comunitario aislada, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación ; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de la edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones, de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²s.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a Equipamientos Comunitarios, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen las circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Comunitario, cumpliendo la instalación a instalar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (Art. 7.20.3. P.G.O.U.) .-

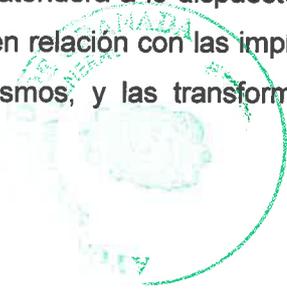
Para el caso de intervenciones con calificación de *Equipamiento Comunitario* asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.3. de la presente normativa.

Condiciones particulares de uso (Art. 7.20.4. P.G.O.U.) .-

1.- El uso pormenorizado dominante de la presente calificación son los correspondientes a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente P.G.O.U. de Granada.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.



002804 FRANCISCO JAVIER SORIA CONTRERAS Pág. 50 de 64
31/01/06 - Nº 06-0001084
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO (Ref. 06-0001084-003-03990)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



4.2.4.- ORDENANZA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Ámbito de aplicación (Art. 7.20.1. P.G.O.U.) .-

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Equipamiento Comunitario* en los documentos gráficos del presente P.G.O.U. de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que recogen en la regulación de usos del presente P.G.O.U. de Granada.

2.- Los sectores calificados como *Equipamiento Comunitario*, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva – Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma suplementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del P.G.O.U. de Granada.

3.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales (Art. 7.18.2. P.G.O.U.).-

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas con calificación *Equipamiento Comunitario* que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos noveno a decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de la edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Edificabilidad máxima: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2.- Las intervenciones sobre parcelas con calificación de Equipamiento Comunitario aislada, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación ; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de la edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones, de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Edificabilidad máxima: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.



3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a Equipamientos Comunitarios, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen las circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Comunitario, cumpliendo la instalación a instalar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (Art. 7.20.3. P.G.O.U.) .-

Para el caso de intervenciones con calificación de *Equipamiento Comunitario* asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.3. de la presente normativa.

Condiciones particulares de uso (Art. 7.20.4. P.G.O.U.) .-

1.- El uso pormenorizado dominante de la presente calificación son los correspondientes a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente P.G.O.U. de Granada.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.



3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.





III.- PLAN DE ETAPAS



III.-PLAN DE ETAPAS

1.-INTRODUCCION.

A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización se considera un solo polígono que habrá de urbanizarse en una sola etapa, una vez puestos en marcha los mecanismos de gestión que correspondan.

Esta opción se justifica en la concepción unitaria contenida en el plan.

La gestión y construcción del suelo desarrollado en el plan parcial se producirá de acuerdo con las siguientes fases.

2.-GESTION URBANISTICA DEL SUELO.

Constituye necesariamente la primera fase, siendo su objeto realizar los trámites técnicos, jurídicos y administrativos necesarios que hagan posible la ejecución del plan parcial de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias.

3.-URBANIZACION.

El proyecto de urbanización que haya de redactarse para la ejecución de las obras se hará en un plazo no superior a los seis meses contados a partir de la aprobación del Proyecto de Compensación.

La ejecución de todas estas obras de infraestructura, para lo cual se establece un plazo máximo de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

4.-CESION DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan.

La Junta de Compensación y/o la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión siempre y cuando dispongan para ello de autorización escrita por parte del Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el plan y proyecto de urbanización se efectuará por la Junta de Compensación a favor del Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva de las obras. La recepción definitiva se hará transcurrido un año como mínimo a partir de la recepción provisional de las obras. Esta cesión podrá realizarse aún cuando no se haya completando la Urbanización en su totalidad, siempre que el resto a juicio del Ayuntamiento, se encuentre en fase de finalización.

5.-EDIFICACION.

Para la terminación de las obras correspondientes a la edificación , se prevé un plazo de cuatro años contados a partir del previsto en este plan para la terminación de las obras de urbanización.

Estas obras se podrán ir realizando simultáneamente a las de urbanización con las garantías previstas por la Ley y sus reglamentos.

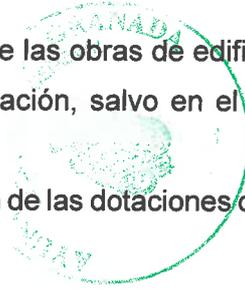
Los equipamientos urbanos de iniciativa pública deberán ser programados para su realización durante el período de tiempo de ejecución del plan, de tal forma que su puesta en servicio se realice no más tarde de la construcción del 80% de la edificación residencial.

6.-PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:

- a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración Actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, y del Proyecto de Compensación o, en su caso, del de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- c) El que corresponda a inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación, contando a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.
- e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.





IV.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



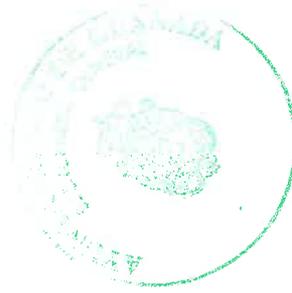
RESUMEN ECONOMICO-FINANCIERO.

El resultado de la evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización es el siguiente:

RESUMEN DE CAPITULOS

CAPITULO I	MOVIMIENTO DE TIERRAS:	119.558,36 €
CAPITULO II	ACOMETIDA SANEAMIENTO Y DOTACION AGUA EMASAGRA	116.577,00 €
CAPITULO III	ALCANTARILLADO:	108.689,43 €
CAPITULO IV	ACEQUIAS:	43.475,77 €
CAPITULO V	ELECTRIFICACION CONVENIO SUBESTACION SEVILLANA-ENDESA	102.114,00 €
CAPITULO VI	ALTA TENSION Y SOTERRAMIENTO L.E.:	65.213,66 €
CAPITULO VII	CENTRO DE TRANSFORMACION:	32.606,83 €
CAPITULO VIII	BAJA TENSION:	65.213,66 €
CAPITULO IX	ALUMBRADO PUBLICO:	86.951,59 €
CAPITULO X	TELEFONIA-TELECOMUNICACIONES:	43.475,77 €
CAPITULO XI	ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES:	54.344,72 €
CAPITULO XII	PAVIMENTACIONES:	317.373,10 €
CAPITULO XIII	INDICACIONES DE CIRCULACION:	2.173,79 €
CAPITULO XIV	JARDINERIA Y EQUIPAMIENTO URBANO:	21.737,89 €
CAPITULO XV	SEGURIDAD E HIGIENE:	6.521,37 €
CAPITULO XVI	CONTROL DE CALIDAD:	10.868,94 €
CAPITULO XVII	GASTOS GENERALES Y HONORARIOS TECNICOS:	108.689,43 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL=		1.305.585,83 €

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO euros CON TREINTA Y TRES céntimos.



V.- ANEXO A LA MEMORIA-INICIATIVA PARCICULAR

V.- ANEXO A LA MEMORIA-INICIATIVA PARTICULAR





5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Se hace referencia para este apartado a todo lo anteriormente expuesto en la presente memoria como justificación del PP-I-4.

5.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

CUADRO DE PROPIETARIOS	
COLEGIO MULHACEN	= 11.971 m ²
HNOS. LOPEZ CUERVO MARTIN	= 26.136 m ²
JOSE DIAZ BENITEZ	= 7.104 m ²
TOTAL	= 45.211 m²

5.3.- CONFORMIDAD DE LOS PROPIETARIOS ACERCA DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Los propietarios afectados por el *Desarrollo del Plan Parcial PP-I-4 "Carretera de Córdoba II"* Granada manifiestan su conformidad acerca de la redacción del Proyecto en cuestión de Plan Parcial.

5.4.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO



De conformidad con lo previsto en el Art. 46 del R.P. se justifican las siguientes determinaciones:

5.4.1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se realizarán por cuenta de los propietarios afectados según lo establecido en el Capítulo II apartado 2.1.3.- Costes de la Urbanización- y en el Capítulo III – Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

5.4.2.- Sistemas de actuación

El sistema de actuación elegido es el de compensación por iniciativa privada, recogido, desarrollado y completado en el Art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la L.S.

5.4.3.- Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento

El urbanizador se compromete a ejecutar las obras de urbanización e implantación de los servicios en la forma y plazos establecidos para ello en el plan de etapas.

Una vez afectada la cesión de la obras de urbanización al Ayuntamiento, según lo estipulado en el plan de etapas, éste se hará cargo de su conservación y mantenimiento a partir del momento de recepción de dichas obras.

5.4.4.- Compromisos entre el urbanizador y los propietarios de parcelas

Si una vez realizada la urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado, se efectúa la cesión formal al Ayuntamiento y éste no se hace cargo de dicha urbanización, los futuros propietarios de parcelas serán los responsables de su mantenimiento y conservación, mediante las cuotas urbanísticas que se pudieran establecer en el desarrollo de los estatutos y reglamento de régimen interno, a través de constitución de la correspondiente Entidad urbanística de conservación.

5.4.5.- Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos



Como garantía exigida en el Art. 46 del R.P. el promotor del plan aportará aval bancario por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica contenida en el estudio económico-financiero de este plan parcial.

5.4.6.- Medios económicos

El promotor del plan dispone de suficientes medios económicos y capacidad de crédito para acometer y realizar las obras de urbanización.

Granada, Enero del 2.006

Francisco J. Soria Contreras - Arquitecto

