

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

29 DIC. 2005



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

PP-03

MEMORIA ORDENANZAS PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo n°1-6ª GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net



PLAN PARCIAL PP-03 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

**PLAN PARCIAL EN EL SECTOR OESTE-3 DEL P.G.O.U. 2001
GRANADA.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE.

- 1.- Adecuación de las determinaciones del Plan General. Justificación de la procedencia. Relación con la ordenación propuesta. Iniciativa de la redacción del Plan Parcial.
- 2.- Adecuación al desarrollo del programa de actuación del Plan General.
- 3.- Información Urbanística.
 - 3.1. Características naturales del territorio.
 - 3.1.1. Geológicas y Geotécnicas
 - 3.1.2. Relieves y Orografía.
 - 3.2. Usos, edificaciones, infraestructuras, tráfico, y otros elementos de interés existentes.
 - 3.2.1. Usos existentes edificaciones.
 - 3.2.2. Infraestructuras existentes.
 - 3.2.3. Tráfico. red viaria existente.
 - 3.2.4. Otros elementos de interés existentes.
 - 3.3. Propiedades afectadas por el sector.
 - 3.4. Condiciones impuestas por el planeamiento general vigente.
 - 3.4.1. Usos e intensidades.
 - 3.4.2. Ordenación física.
 - 3.4.3. Elementos adyacentes al cambio de ordenación.
 - 3.5. Conclusiones de la información urbanística.
- 4.- Examen y análisis ponderado de las diversas alternativas.
 - 4.1. Estudio de las diversas propuestas de usos, intensidades, ordenación física y ubicación de equipamientos y espacios libres.
 - 4.2. Descripción de la solución elegida.
 - 4.3. Sistemas Generales Adscritos
- 5.- Anexo 1. Cálculos.
 - 5.1. Cuadro de superficies de suelo.
 - 5.1.1. Total del Sector de Planeamiento y Subzonas que lo componen.
 - 5.2. Modificaciones con respecto al Plan General.
 - 5.2.1. Programa de usos. Cálculo de aprovechamiento medio según la solución elegida.
 - 5.3. Cesiones de suelo y edificabilidad.
 - 5.4. Cálculo de las infraestructuras básicas
 - 5.4.1. Abastecimiento agua potable.
 - 5.4.2. Saneamiento.
 - 5.4.3. Suministro de energía eléctrica.
 - 5.4.4. Alumbrado Público.
 - 5.4.5. Telecomunicaciones
 - 5.4.6. Viales y pavimentación
 - 5.4.7. Infraestructuras de Gas.
- 6.- Anexo 2. Otras determinaciones.
 - 6.1. Justificación de la necesidad de conveniencia.
 - 6.2. Relación de propietarios afectados.
 - 6.3. Modo de ejecución de las obras de Urbanización. Sistemas de Actuación.
- 7.- Anexo 3. Cumplimiento Decreto Accesibilidad.

**PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O-3 DEL P.G.O.U. 2001
GRANADA.**



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA. RELACION CON LA ORDENACION PROPUESTA. INICIATIVA EN LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada Aprobado definitivamente en Enero de 2001, incluye, dentro de sus diferentes distribuciones de Clasificación de Suelo dentro del municipio entre otros, el de "Suelo Urbanizable", que normalmente, queda definido por áreas de planeamiento o SECTORES.

Trata la presente documentación del desarrollo, mediante la figura del Plan Parcial, del Sector O-3 en el P.G.O.U. aprobado definitivamente, ubicado en las proximidades de la Autovía, entre el sector P-13 del anterior PGOU de Granada (actualmente en construcción), y la carretera de acceso desde la Autovía de Granada al barrio de la Chana. El Sector objeto de éste estudio está denominado por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada del 2001, como el Sector Ferrocarril Chana, caracterizado por una superficie de 189.709,50m², incluyendo los Sistemas Generales. Dicho Plan Parcial forma parte del desarrollo previsto por el planeamiento para el crecimiento de la ciudad en el primer cuatrienio de su vigencia. Siendo lógico, igualmente, que el área que aquí se estudie se desarrolle en los primeros años del Plan General, de tal forma que se trata de los inicios del desarrollo de P.G.O.U. de una zona materialmente incrustada dentro del tejido del suelo urbano consolidado de Granada de tal manera que se ve la clara necesidad de extenderse por la citadas zonas.

De la misma forma, y como más adelante se comprueba, la propuesta pretenderá respetar al máximo las intenciones de unos volúmenes y diseño general, que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada propone, adaptándose a la nueva propuesta del Nuevo PGOU aprobado definitivamente, incluido con la denominación del Sector O-3, en donde se propone como Suelo de carácter Residencial, y con un índice de edificabilidad de 0,70 m²/m², y un Aprovechamiento Tipo de 0,408.

La redacción del presente Plan Parcial, es iniciativa de la práctica totalidad de los propietarios del Sector, que, agrupados en torno a la "Asociación de Propietarios del Plan Parcial Oeste 3 de Granada, legalmente establecida, deciden poner en marcha la tramitación de este Plan Parcial, de manera prácticamente paralela al propio Plan General de Ordenación de Granada.

2.- ADECUACIÓN AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Al hilo de los anteriores párrafos, y para aclarar más la cuestión del mantenimiento del espíritu del Plan General y de su forma, pasamos a analizar las determinaciones desarrolladas por el Nuevo P.G.O.U. de Granada con respecto al Sector O-3.

Por otro lado, en cuanto a superficies, el Plan General calcula aproximadamente 177.775 m² de superficie de suelo contabilizable con aprovechamiento. En medición realizada para el Plan Parcial, contabilizamos una superficie de 164.735,84 m², que supone sobre la anterior una disminución de 13.039,16 m² lo que representa un 7,33% del total.

La superficie Bruta del Sector es de 189.284,14 m², según reciente medición, en la que se incluyen no sólo la superficie del propio sector, sino también el Sistema General Adscrito de Espacios Libres, la superficie del Sistema General Interior, y la superficie del Sistema General SGN-CT-2, de la Vía del ferrocarril, en las propiedades afectadas por el Plan Parcial.

La zona en que el sector queda ubicado se les asigna el uso predominante Residencial, cuyo uso global habrá de mantenerse en la propuesta.

Por otro lado, en la Ficha Urbanística del Sector O-3 se establece una proporción de vivienda Libre, VPP (Vivienda de Protección Pública) y Terciario.

Tal y como se ha adelantado, este sector se compone de una zona de suelo urbanizable puro, que tiene adscritos tres Sistemas Generales que, como es lógico, suponen un tratamiento urbanístico distinto del suelo urbanizable. Estos Sistemas Generales adscritos se denominan SGI-O3, y SG EL-14. Además, lo atraviesa el SGN-CT-2, Sistema General de Comunicaciones y Transportes, del que, como ya se ha indicado, sólo incluimos las propiedades privadas afectadas.

Analicemos, por tanto, las diferentes situaciones urbanísticas del Sector, según reciente medición:

TOTAL SUPERFICIE	M2 DE SUELO BRUTO	m2 DE SUELO NETA
SUPERFICIE SECTOR O-3	126.608,20 m2	109.379,83 m2
SISTEMA GENERAL INTERIOR SGI-03	13.447,28 m2	13.447,28 m2
SISTEMA GENERAL EXTERIOR SGN-CT-02	1.686,04 m2	1.686,04 m2
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SG-EL-14	47.542,62 m2	40.222,69 m2
TOTAL SUPERFICIE PP-O3	189.284,14 m2	164.735,84 m2

Aprovechamiento Tipo..... 0,408 (sobre 164.735,84 m2)

Índice de Edificabilidad total lucrativa... 0,7 m2/m2 (sobre 141.741,52 m2)

Cesión al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento lucrativo de derecho y el suelo para materializar dicho aprovechamiento.

Exceso de aprovechamiento: 22.537,71 U.a.s. Deberá incluirse suelo para materializar este aprovechamiento.

Coefficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar libre.

Coefficiente de Uso: 0,80 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar V.P.P.

Coefficiente de Uso :1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Terciario.

* Nota: Más adelante se detalla las pequeñas diferencias, que con respecto a las superficies de suelo existen entre las previstas en el P.G.O.U. 2001 de Granada, y las superficies de suelo que se contemplan en el presente Plan Parcial.

En cuanto al resto de desarrollo y determinaciones del Plan General (Ordenación, Alineaciones, Imagen Física, etc.....), se analizan en un punto posterior, si bien se puede apuntar que la estructura general propuesta por el Plan General, de sistema viario se mantiene en su concepción resultando ligeras variaciones en el trazado, impuestas, bien por vías ya ejecutadas en el espacio de tiempo de redacción del Plan General, bien porque un estudio detallado del conjunto así lo haya requerido.

En este orden de cosas, hemos de destacar el mantenimiento de todas las áreas verdes y la situación aproximada, zonas de equipamientos, tanto públicos como privados.

3.- INFORMACION URBANISTICA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 58-2-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, dentro de la presente memoria justificativa ha de incluirse una información que analice los diversos aspectos, principalmente los físicos, que, en definitiva sirva para una mejor visión a la hora de diseñar un sector de la ciudad. Dicha información se desarrolla a continuación en sus diferentes niveles.

3.1.- Características Naturales del Territorio.

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



3.1.1.- Geológicas y Geotécnicas.

Las características Geológicas del sector, podríamos resumirlas:

El sector tiene las características geológicas propias de la Vega de Granada, que se presentan como una depresión que se ha ido rellenando con materiales postorogénicos procedentes de las dos unidades estructurales de las béticas: las béticas en sentido estricto y las subbéticas.

Las diferencias de material en estas hacen que el fondo del relleno esté compuesto por: calizas, dolomías y margocalizas, y por materiales silíceos.

La estructura actual de la depresión es consecuencia de la orogenia alpina y de la alternancia de las fases de relleno del fondo y arrastramiento de los bordes.

Los primitivos materiales depositados, de origen marítimo, se van perdiendo en las fases erosivas que corresponden a las crisis climáticas del cuaternario.

Se produjo un levantamiento de la parte occidental y una depresión de la parte oriental, que se convirtió en un lago sobre el que se formó una llanura aluvial que es la que actualmente conocemos.

En el área correspondiente al Plan Parcial, el suelo presenta un carácter especialmente limoso, con una textura que corresponde a los siguientes porcentajes:

(<52% arena, 28'50% limo, 7'27% arcilla).

En referencia al tema de los movimientos del suelo y sus riesgos, el P.G.O.U. de Granada delimita tres zonas de distinto grado de riesgo de movimientos: estable, inestabilidad potencial e inestable. Encontrándose el sector en la llamada zona estable.

Sin embargo, dada la extensión del terreno del que se trata, y apoyados en la Ley de la Edificación, se estima más conveniente la realización de estudios geotécnicos en cada una de las parcelas en las que se desarrollen las edificaciones, ya que los datos geotécnicos que se aportan de la zona, y las conclusiones que se derivan de este son muy genéricas.

3.1.2. Relieves y Orografía.

En cuanto a altitudes, y a la vista del plano topográfico, vemos que el punto de mayor cota corresponde a 668,89 m2. mientras que el de menor es de 647,09 m2. Teniendo en cuenta que la separación entre ambos es de unos 500m2., al que corresponde una variación de 21,80 m2., vemos que la pendiente media sería del 4,36% Nos obstante, se puede observar que para los fines agrícolas a los que se han destinado estos terrenos hasta el presente, se han realizado abancalamientos, que dan superficies prácticamente planas. Por ello, no se ha considerado de interés la inclusión del plano clinométrico.

3.1.3.Paisaje.

El ámbito del Plan Parcial presenta las características propias del terreno adyacente a una ciudad en crecimiento, donde se entremezclan edificaciones y huertas, se dejan ver las prolongaciones de las calles, el abandono de los cultivos y el vertido incontrolado de restos urbanos.

El valor paisajístico que se prevé será el de la estructura urbana, trama de sus calles, diseño de espacios públicos y tipologías edificatorias que proceden de su ordenación.

3.2.- Usos, Edificaciones, Infraestructuras, Tráfico y Otros elementos de Interés Existentes.

3.2.1.- Usos Existentes. Edificaciones.

El área objeto del planeamiento, como en otros puntos se ha avanzado, pertenece a ese tipo de zonas que acaban siendo de carácter indefinido, que rodean a las ciudades a la espera de la expansión de éstas.

Tal es así, que tratándose, en su mayoría, de un buen terreno del cultivo apreciado secularmente en Granada, se encuentra en buena parte abandonado a la acción del tiempo, con ese aire de "Solar" que toman este tipo de terrenos.

Hemos de distinguir, en la actualidad, tres tipos de usos dentro de la zona: terreno libre sin cultivar, terreno cultivado de huerta, y una zona perteneciente a la Consejería de Educación en la que hay instalado un colegio. El resto de las propiedades, a lo más, y no todas, se encuentran cerradas dedicadas a usos de carácter agrícola. Es de tener en cuenta, además, una propiedad cerrada dedicada a la chatarrería, y dos edificios-naves de cortijos abandonados sin uso en la actualidad.

El sector Oeste 3, se encuentra además dividido en dos unidades, pasando entre ellas la red de ferrocarril, quedando de este modo un área del Plan muy próxima al suelo urbano ya consolidado de la Chana, lindando con edificios de 6 plantas de altura en manzanas colmatadas de bloques de uso residencial.

Además, por otro lado, tres canales de acequias (ramales, "jaques") atraviesan de norte a sur el sector, y deberán de tenerse en cuenta a la hora de trazar las nuevas canalizaciones bajo calles públicas.

En cuanto a viario de acceso se refiere, el Plan parcial linda con la Autovía de Circunvalación, y está limitado por el acceso desde esta a la Chana, que tiene una calzada a cada sentido, con un carril en cada uno de ellos, atravesando, bajo un puente, la vía del ferrocarril.

Además, queda atravesado por el Camino de las Vacas, en la zona más próxima a la Autovía de Circunvalación, que limita el SG EL-14, o zona verde, situada entre este y la autovía.

Del mismo modo, cuenta con acceso viario desde el barrio de la Chana, desde tres calles de diferentes anchos que tendrán su continuidad en este nuevo Plan Parcial, tanto en sus dimensiones como en los usos de las parcelas que delimitan, que son de Manzana Plurifamiliar en su mayor parte.

3.2.2.- Infraestructuras Existentes.

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

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

A.- Abastecimiento de Agua.

Consultado los Servicios Técnicos de Empresa Municipal EMASAGRA, existe la posibilidad de abastecer mediante la conducción que en planos se especifica, desde el Plan Parcial O-4, además de por la continuidad de las conducciones existentes en el barrio de la Chana..

B.- Saneamiento.

Consultada de la misma forma, la Empresa Municipal EMASAGRA, en lo que a Saneamiento y Alcantarillado se refiere.

Está en ejecución, parcialmente acabado, un Colector General, con trazado por el Camino de las Vacas, por el cual se hará la conexión de la red de Saneamiento, y que unirá los cuatro planes Oeste: O.1, O.2, O.3 y O.4 (ó P-13)

C.- Energía Eléctrica.

Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, suministradora de esta zona, existe una problemática generalizada en el área de Granada y su comarca en cuanto a las conexiones eléctricas de gran potencia debido al agotamiento de los puntos de conexión cercanos a la ciudad. En la actualidad está en fase de estudio las conexiones a puntos cercanos o la posibilidad de suministro a través de la Subestación eléctrica más cercana, situación esta que supondría un importante trazado en longitud y en tipo de tendido eléctrico.

D.- Telefonía.

Consultada la Compañía Telefónica Nacional, nos encontramos, en el O-3, puntos de conexión para abastecer el nuevo plan.

3.2.3.- Tráfico. Red Viaria Existente.

El presente Plan Parcial hace un esquema de red viaria, que es exclusivamente de carácter interior, y que no afecta a las importantes vías del entorno, salvo en sus salidas o entradas.

Se incorpora dentro del viario del Plan Parcial el Camino de las Vacas, y se transforma en una vía boulevard el acceso desde la autovía hasta la Chana, que se convierte en el límite entre este sector y el O-2.

Es de destacar la ejecución de un Vial en nuestro Plan Parcial, paralelo al trazado de la red del ferrocarril y que es la conexión con el Camino de Ronda, y los planes colindantes O-2 y O-4.

El resto de cuestiones, en cuanto a red viaria, ha quedado definido en el punto anterior 3.1.

3.2.4.- Otros Elementos de Interés Existentes.

Como caso particular de esta zona, habrá de tenerse en cuenta el trazado de las acequias de riego que actualmente atraviesan por diversas zonas su superficie. Dichos cauces habrán de ser nuevamente estudiados y, utilizando un sistema de tubo similar al Saneamiento, hacerlos discurrir por vías públicas, con sus correspondientes registros.

Dichos trámites habrán de efectuarse con las correspondientes Comunidades de Regantes a quién afecte dichas variaciones, quedando claro que se mantendrán estas servidumbres debido a que



dichas aguas no solo riegan las huertas del área que estudiamos, sino que sirven a más cultivos pasada la carretera.

Hemos de insistir en la edificación de carácter docente que se encuentran actualmente ubicadas en el Sector del Plan Parcial, y en las fincas que todavía mantienen el carácter agrícola de terrenos de regadío.

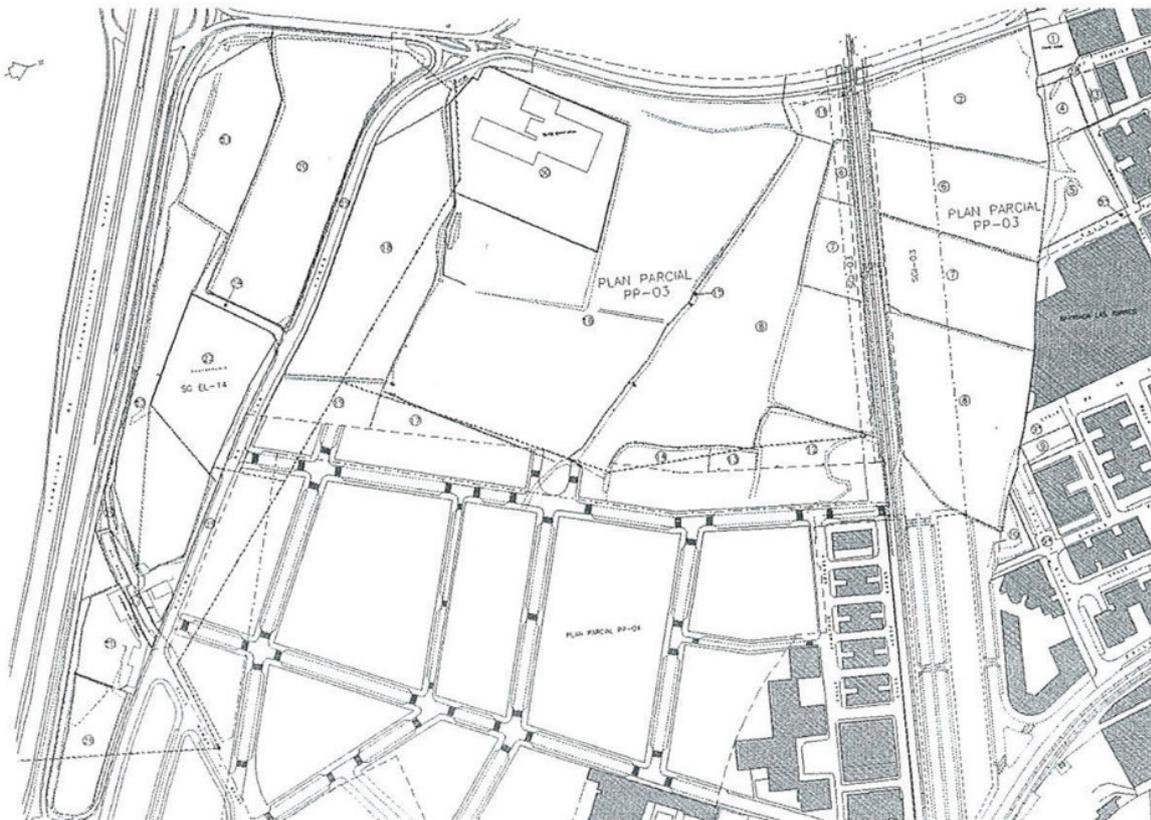
Podemos resaltar las siguientes instalaciones:

EXPLOTACIÓN AGRO-GANADERA (en desuso): Finca número 25 cuya propietaria es M^a Angustias Romero Olmedo

COLEGIO: Finca número 30, cuyo propietario es la Consejería de Educación. Esta finca se considera en el Sector como suelo Urbano consolidado, por lo que no le afectan derechos ni deberes del Plan Parcial, salvo la adaptación de sus lindes, manteniendo su superficie inicial en estas variaciones.

3.3.- PROPIEDADES AFECTADAS POR EL SECTOR.

Existen treinta fincas definidas en el Sector, de distintos propietarios. El resumen de estas superficies y nombre de los propietarios es el que sigue:



PROPIEDADES DEL PP-03						
PARCELA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE PP-03	SUPERFICIE SGI-03	SUPERFICIE SGN CT-2	SUPERFICIE SG EL-14	SUPERFICIE TOTAL
1-	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	1154.25 m2	- - -	- - -	- - -	1154.25 m2
	YAJOSAN S.L. PROLIBERIS S.L. INMOB. LOS PORTONES S.L. MOLEON Y CIA. S.A.					
2-	C.N. S.L. (5 PARTES IGUALES)	6919.43 m2	2278.11 m2	122.51 m2	- - -	9320.05 m2
3-	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	362.83 m2	- - -	- - -	- - -	362.83 m2
4-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	980.60 m2	- - -	- - -	- - -	980.60 m2
5-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	2871.92 m2	- - -	- - -	- - -	2871.92 m2
5*-	CALLES CON APROVECHAMIENTO	899.05 m2	- - -	- - -	- - -	899.05 m2
6-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	5057.94 m2	2570.08 m2	347.67 m2	- - -	7975.69 m2
7-	MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.	5451.86 m2	2920.91 m2	423.39 m2	- - -	8796.16 m2
	32.45% PROM. ARCOMAREX S.L. Y 67.55% BEIRO SUR S.L. (5/9)					
8-	PROM. ARCOMAREX S.L. (4/9)	24546.56 m2	5195.25 m2	587.85 m2	- - -	30329.66 m2
9-	PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.	527.99 m2	- - -	- - -	- - -	527.99 m2
9*-	CALLES CON APROVECHAMIENTO	2209.78 m2	- - -	- - -	- - -	2209.78 m2
	HEREDEROS DE ANTONIO PESO SAMPEDRO					
10-		626.00 m2	- - -	- - -	- - -	626.00 m2
	32.45% PROM. ARCOMAREX S.L. Y 67.55% BEIRO SUR S.L. (5/9)					
11-	PROM. ARCOMAREX S.L. (4/9)	1316.65 m2	352.04 m2	154.15 m2	- - -	1822.84 m2
12-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	2267.79 m2	130.89 m2	50.47 m2	- - -	2449.15 m2
13-	MIGUEL LOPEZ ROMAN	489.83 m2	- - -	- - -	- - -	489.83 m2
14-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	979.66 m2	- - -	- - -	- - -	979.66 m2
	ACEQUIA DEL JAQUE ALTO (ENTUBADA, SOTERRADA)					
15-		0 m2	- - -	- - -	- - -	0 m2
16-	PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.	38033.65 m2	- - -	- - -	- - -	38033.65 m2
17-	BEIRO SUR S.L.	1312.20 m2	- - -	- - -	- - -	1312.20 m2
18-	MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.	11096.84 m2	- - -	- - -	- - -	11096.84 m2
19-	MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.	2275.00 m2	- - -	- - -	- - -	2275.00 m2
	YAJOSAN S.L. PROLIBERIS S.L. INMOB. LOS PORTONES S.L. MOLEON Y CIA. S.A.					
20-	C.N. S.L. (5 PARTES IGUALES)	- - -	- - -	- - -	12466.73 m2	12466.73 m2
21-	FRANCISCO GOMEZ JIMENEZ	- - -	- - -	- - -	5895.31 m2	5895.31 m2
22-	RAMON FUENTES ROMAN	- - -	- - -	- - -	6110.25 m2	6110.25 m2
23-	PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.	- - -	- - -	- - -	9591.47 m2	9591.47 m2
	SERVIDUMBRE PASO PARCELAS N°: 21, 22 Y 23 (3 PARTES IGUALES)					
24-		- - -	- - -	- - -	753.32 m2	753.32 m2
25-	M. ANGUSTIAS ROMERO OLMEDO	- - -	- - -	- - -	2516.26 m2	2516.26 m2
26-	PILAR ROMERO OLMEDO	- - -	- - -	- - -	2889.35 m2	2889.35 m2
27-	CONFEDERACION H. DEL G.	- - -	- - -	- - -	784.47 m2	784.47 m2
28-	CALLES	803.48 m2	- - -	- - -	- - -	803.48 m2
29-	MINISTERIO DE FOMENTO	6549.89 m2	- - -	- - -	6535.46 m2	13085.35 m2
30-	CONSEJERIA DE EDUCACION	9875.00 m2	- - -	- - -	- - -	9875.00 m2
TOTALES		126608.20 m2	13447.28 m2	1686.04 m2	47542.62 m2	189284.14 m2

3.4.- Condiciones Impuestas por el Planeamiento General Vigente.

A continuación se detallan las diferentes condiciones urbanas y urbanísticas que afectan al área de planeamiento definida.

3.4.1.- Usos e Intensidades.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada, define los usos globales de la zona del Plan Parcial del Sector O3 como "Residencial".

En la ficha que al efecto, se redacta en el PGOU 2001 de Granada, se plantea las siguientes edificabilidades:

Índice de edificabilidad sobre el Suelo Neto (sin incluir los S.G): =0,70 m²/m²
Aprovechamiento Tipo: 0,408.

Los Sistemas Generales adscritos, en la Ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, participan igual que el resto de propietarios del Plan Parcial, esto es tienen el mismo derecho 0,408 de Aprovechamiento Tipo materializable. (Deduciéndole igualmente el 10% de cesión Obligatoria y gratuita al Ayuntamiento).

De la misma forma, en dicha ficha se especificaban unos Coeficientes de Ponderación, para transformación en Unidades de aprovechamiento, que son los siguientes, dependiendo de los Usos Pormenorizados:

Coeficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar libre.
Coeficiente de Uso: 0,80 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar V.P.P.
Coeficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Terciario.

3.4.2.- Ordenación Física.

Tal y como definen los planos de Ordenación Física del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se trata en la zona de mantener un sencillo esquema, en donde se estructuran, en cada caso, las macro-manzanas (UNIDADES BÁSICAS), con una serie de líneas de red viaria ortogonales, de más o menos ancho, quedando aquellas rectangulares o trapezoidales.

En el PGOU, prácticamente se sitúan los espacios libres y los equipamientos que luego puedan contener las cesiones correspondientes, en el borde de contacto con la Circunvalación y con el trazado de la red de ferrocarril.

En cuanto a alturas de edificación se refiere, se fijarán posteriormente dependiendo del uso que sea adjudicado en cada espacio y del coeficiente de edificabilidad resultante en las operaciones de adjudicación de estos usos y tipologías edificatorias.

3.4.3.-Elementos Adyacentes al Ambito de Ordenación.

Consideramos de especial importancia dos puntos: Uno, el contacto de los Planes Parciales colindantes, O-2 y O-4 y otro las zonas de Suelo Urbano ya mencionados del barrio de la Chana, donde se cuidará especialmente este contacto, buscando la continuidad de las tramas urbanas ya existentes, así como de las proyectadas.

De la misma manera, debemos analizar todo el borde con la Autovía de Circunvalación, situando las zonas edificables alejadas de este borde que será tratado como zona verde, que actuará como colchón que proteja estas edificaciones de la agresión ambiental de la Autovía.

Será en general, de especial interés todos los laterales que lindan con usos diferentes de los especificados en el Plan Parcial Sector O3, procurando que todos se acoplen en la mejor armonía posible.

3.5.- Conclusiones de la Información Urbanística.

Dice la Ley sobre el Régimen del Suelo, en el artículo 57 del Reglamento del Planeamiento entre la documentación que ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Más adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2-b, se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanística del territorio y al menos los referidos a:



- Características naturales del territorio y como geológicas, topográficas, geotécnicas y otras.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

Pero, no obstante, debe completarse con la información sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

Dichos puntos, aspectos y definiciones se consideran cubiertos con la información que precede a estas líneas, quedando, como se ha dicho, para mayor abundamiento en lo que a Información se refiere, el propio Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada como elemento a consultar.

Podemos concluir en que, el área objeto de ordenación en este caso, cuenta con todas las condiciones para traspasar el umbral de "Urbanizable" a "Urbano" a la vista de su situación, en sí misma y con respecto al resto de la Ciudad, teniendo en cuenta como tratamientos más importantes, su relación con la parcela de núcleo urbano que le rodea y la impronta que supondrá el asentamiento de los diversos edificios que, en su momento, en esta zona se eleven.

Como se puede comprobar en la documentación de planos del Presente Plan Parcial, no se ha considerado necesario incluir información sobre planimetría hipsométrica y clinométrica, dadas las circunstancias físicas del terreno.

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

Una vez analizada la situación urbanística y todos los condicionantes físicos y de derecho, que afectan a la zona, y tal como se prescribe en el artículo 58.2.c) del Reglamento de Planeamiento, pasamos a tratar en este punto los objetivos que se pretenden alcanzar con la redacción del presente Plan Parcial, analizando los criterios de ordenación que se han seguido para llegar a los mismos, estando estos en función, principalmente, de las determinaciones del Nuevo Plan General de Granada (analizado y justificado en el apartado primero de la Memoria), así como de la información urbanística que se acompaña en el segundo apartado.

4.1.- Estudio de las Diversas Propuestas de Usos, Intensidades, Ordenación Física y Ubicación de Equipamientos y Espacios Libres.

El objetivo final que persigue cualquier tipo de propuesta, en último caso, es desarrollar las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en lo que a esta área de ordenación se refiere, y que producirá, sobre todo, el cambio de régimen jurídico del suelo que tratamos y que se traduce en su transformación de uso agrícola o de terreno baldío, a los que, como en otros puntos se ha especificado, el Nuevo Plan prevé.

En este estado de cosas, el Plan Parcial es el instrumento a utilizar para completar el desarrollo del crecimiento de la Ciudad, muchas veces conflictivo, en esta zona en concreto, sopesando todas las variaciones que incidirán, por el asentamiento definitivo de nuevas edificaciones en las áreas cercanas al Plan Parcial.

Dicho esto, pasamos a analizar concretamente las posibilidades de ordenación del ámbito de planeamiento.

Según especifican los planos de ordenación del PGOU 2.001, en el sector PP-O3, dos grandes viales cruzan este sector; una es la ampliación de la ya existente carretera de entrada a "La Chana", que se ensancha; otro, es el trazado previsto sobre el ferrocarril, ampliándolo como un gran bulevar de cuatro viales y zonas verdes, presuponiendo el soterramiento del ferrocarril, idea anhelada y negociada por el Ayuntamiento de la ciudad, y que actualmente, sólo es un proyecto con la esperanza de que sea una realidad en breve espacio de tiempo. El Plan Parcial, como se verá, plantea dos opciones: la situación en la que queda sin el soterramiento, y la definitiva con la vía del ferrocarril bajo rasante.

Además, se mantiene todo el Sistema General SG-EL-14 para Espacio Libre de parque de carácter rural, e imagen de vega. La calle del "Camino de las Vacas" se respeta, así como el Colegio existente, adosándole los equipamientos en sus cercanías. En la zona de contacto entre "La Chana" y el ferrocarril, se ubican más equipamientos, y en la zona de contacto con el sistema general SG-EL-14, los espacios de Terciario. Conexiones paralelas y perpendiculares ordenan el trazado interior del sector.



4.2.- Descripción de la Solución Elegida.

Como ya se ha adelantado, la solución elegida es el resultado de la transcripción de la propuesta del Nuevo PGOU presentado, con algunas variaciones que concretaban la definición final del Plan Parcial, respetando la propuesta de este nuevo PGOU aprobado en Enero de 2001, que coincidía en líneas generales con la idea ya existente.

La base de la ordenación propuesta, así como la del Plan General, coincidente, es la continuación de la trama ya ubicada en los Sectores O-2 y O-4 del PGOU, a base de tres líneas de calles paralelas a la Autovía de Circunvalación y otras dos calles, perpendiculares a las ya nombradas, que conforman un total de 2 manzanas de residencial de dimensiones trapezoidales, ocupando la zona central del sector, y otras dos manzanas de residencial en la zona ubicada entre el barrio de La Chana y las vías del ferrocarril, así como otras 4 manzanas destinadas a equipamientos y terciario, de forma sensiblemente rectangular, y alguna más irregular, y que ocupan la zona de contacto con la trama urbana ya existente, así como la zona de contacto con el Sistema General de Espacios libres, junto al borde de la autovía, destinada al equipamiento deportivo.

Como ya se ha adelantado, se plantean dos soluciones al problema del paso de la línea de ferrocarril atravesando el Sector, que se desarrollan en sendos planos de la documentación gráfica. Evidentemente, se planteará en un principio, la solución que mantiene el trazado del ferrocarril sobre rasante, manteniendo, igualmente, el paso inferior de tráfico, proveniente del acceso de la Circunvalación. Un segundo plano, que se supone el definitivo, se plantea con una gran rotonda de ordenación entre la avenida de llegada y salida de "La Chana", y el boulevard del eje del ferrocarril.

El vial de entrada a la Chana se amplía a doble carril, y borde de zona verde, gemelo del que se desarrollará en el Sector O2, no en vano los técnicos redactores de ambos planes están (estamos) coordinando el borde de los sectores para una imagen y diseño similar.

Igualmente, como ya se ha dicho, en el encuentro de viales que irán sobre el soterramiento del ferrocarril y el acceso de la Circunvalación a "La Chana", se plantea una gran rotonda (de 92 mts de diámetro exterior) para ordenar el que será un importante cruce.

La zona de terciario del Plan Parcial se ubica, en el área intermedia entre las manzanas centrales previstas de uso residencial, y el Sistema general SG-EL-14, y las zonas verdes, aunque también se prevé la ubicación de terciario en la planta baja de los edificios de uso residencial de las manzanas centrales del sector. Los equipamientos Deportivos del sector se sitúan en el área de contacto con los edificios de "La Chana", entre estos y las vías de ferrocarril de modo que servirán de apoyo tanto al nuevo barrio del sector O3 como a la propia "Chana", cubriendo parte de las necesidades sociales deportivas de este populoso barrio.

En la parte más amplia del Plan Parcial, se desarrolla, en su zona de contacto con el Plan P-13 (O.4) la ampliación del bulevar ya existente en el diseño de este Plan Parcial, aumentando su ancho hasta 45 mts de media, y que hacen, por tanto, de él, un amplio paseo arbolado. Este ancho coincide con el planteado en el P.G.O.U de Granada, aprobado.

Dos grandes manzanas trapezoidales se ubican en el centro del Plan, dedicándose a incluir todos los derechos edificatorios residenciales de los propietarios, Zona de viviendas libres, como bloques abiertos, y zona de viviendas V.P.P., con una tipología también de bloque abierto y manzana.

La ordenación queda armónica y se desarrolla rodeada de zonas verdes que ubicarán en las plantas bajas de los bloques parte del uso comercial que corresponde al Sector.

El equipamiento docente se ubica parte colindante al Colegio actual, y parte en la manzana frente a el, al resultar esta la opción más coherente, ya que permite plantear la ampliación de las actuales instalaciones docentes.

Al desarrollo del Espacio Libre SG-EL-14, dada su situación periférica y de gran superficie, se le pretende dar un enfoque de parque rural poco urbanizado, de tal manera que sirva de lenguaje de transición entre el borde edificado de la ciudad, y la vega agrícola del otro lado de la Circunvalación de Granada.

Así, una red de caminos de pavimento blando, o "carriles" atravesarán el área verde, siguiendo, siempre que sea posible, los trazados de los antiguos terrenos cultivables, intentando, incluso, utilizar una parte de estos terrenos con experiencias de cultivo que tengan relación con introducción social de los usos y trabajos de la Vega granadina en los diferentes niveles o grupos sociales de la ciudad.

Finalmente, estos Sistemas Generales adscritos, el denominado SG EL-14, de 46.764,89 m², bordea al Plan Parcial creando una barrera de zona verde, con un ancho medio de 80 mts a todo lo largo del borde de la Circunvalación, el otro Sistema General Adscrito el SGI-O3, está situado en los bordes de la línea de ferrocarril y tiene una superficie de 13.447,28 m²., siendo también sistema General de Espacios libres.

4.3.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

Como ya se ha avanzado en puntos anteriores, el presente Plan Parcial tiene incluido según aparece en su ficha oficial, tres Sistemas Generales adscritos. Para equilibrar el Aprovechamiento tipo, de 0,408 como todos los demás Planes Parciales, ha de adjudicarse las siguientes superficies de Sistemas Generales, con la proporción que se ha comentado en un punto anterior.

Aprovechamiento de Derecho del Plan Parcial Sector O-3, (incluyendo la superficie de los terrenos privados que se incluyen en el Sistema General SGN CT-2, en la superficie de suelo neto del Plan Parcial):

SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SECTOR O-3

SUPERFICIE NETA		Aprov. Tipo	Aprov. de derecho
SECTOR O-3	109379,83 m ²	0,408	44626,97 m ²
S.G.N.-CT-2	1686,04 m ²		687,90 m ²
S.G.INT	13447,28 m ²		5486,49 m ²
TOTAL	124513,15 m²		50801,37 m²
S.G.EL-14	40222,69 m ²		16410,86 m ²
TOTAL	40222,69 m²		16410,86 m²
TOTAL	164735,84 m²		67212,22 m²

* Nota: En estas superficies, no están computadas las superficies correspondientes a la Consejería de Educación, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, calles y Ministerio de Fomento (Expropiaciones), que no tienen aprovechamiento y que son:

Consejería de Educación..... 9.875,00 m²
 C.H.G..... 784,47 m²(de SG EL-14)
 Calles..... 803,48 m²
 Ministerio de Fomento..... 13.085,35 m²

Por lo que la Superficie total Bruta del Plan Parcial Sector O3 es: 189.284,14 m².

* Habrá de tenerse en cuenta la cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, y el suelo correspondiente para materializarlo, según el Artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre el Régimen del Suelo. Es decir, 6.721,22 Uas (10% sobre 67.212,22 Uas)

Dado que se describen en el Plan General las fincas que deben adscribirse a este Sector, se realizará por el sistema de "Expropiación Forzosa" o por el de "Ocupación Directa" siguiendo lo establecido en la ley Vigente .

Esta adquisición, por parte del Ayuntamiento, podrá ser abonada, a los propietarios en especie (en U.As materializables en el presente Plan Parcial) o mediante pago monetario.

5. ANEXO 1. CALCULOS.

5.1.- Cuadro de Superficies de Suelo.

5.1.1.- Total del Sector de Planeamiento y Zonas que lo componen.

Los Totales de Superficie del Sector que se plantean, son los siguientes:

Total Superficie Bruta PP-O3.....	128.294,24 m ² .
(Incluido SGN CT-2 con 1.686,04m2)	
Total Sistemas Generales	60.989,90 m ²
(incluido SGI O3 con 13.447,28 m2 y SG EL-14 con 47.542,62 m2)	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR O3.....	189.284,14 m².
TOTAL Sup. con Aprovechamiento.....	164.735,84 m ² .

5.2.- Modificaciones con Respecto al Plan General. Justificación.

Como en el citado punto 2 de la Memoria se adelantó, existe una variación con respecto a la superficie calculada por el Nuevo P.G.O.U. de Granada, de lo que a superficie a contabilizar con aprovechamiento se refiere, en este caso, debido probablemente a mediciones en planos a escalas reducidas, y a la no contabilización, en nuestro caso, de Expropiaciones, Calles, Río, etc...

En otro orden de cosas, tanto usos como límites del Plan Parcial se ha procurado no variar con respecto al P.G.O.U. en sus términos generales.

La variación de Superficies de suelo entre las contempladas en las fichas y la superficie real, resultado de una reciente medición, conlleva pequeñas modificaciones de aprovechamientos, edificabilidades y excesos .

Adjuntamos un comparativo de la superficie de suelo, edificabilidades, y aprovechamientos contemplados en la Ficha de Condiciones Urbanísticas del PGOU 2001, de Granada .

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN FICHA DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA. APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL:

APROVECHAMIENTOS FICHA P.G.O.U.				
SUPERFICIE	AP. TIPO	AP. DCHO.(U.a.s.)	ASA 90%(U.a.s.)	10% CESION(U.a.s.)
SECTOR O-3: 120.376 m ²	0.408	49.113	44202	4911
S.G.INT:13.044 m ²		5.322	4789,8	532
S.G.-EL-14:44.355 m ²		18.097	16287	1810
TOTALES:177.775 m²		72.532	65279	7253

2.- DISTRIBUCIÓN DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES:

FICHAS P.G.O.U GRANADA				
USOS	%	EDIF	Coef.Us	Ap luc
plurif libre	47,59	40981	1	40981
Vpp	35,56	38281	0,8	30625
terciario	16,85	14506	1	14506
	100,00	93768		86112
TOTAL MATERIALIZABLE		93768		86112
APROV. DERECHO				72532
exceso aprov				13580

3.- DISTRIBUCIÓN DEL PORCENTAJE DE V.P.P., según P.G.O.U 2.001:

En VPP intervienen, con los siguientes porcentajes:
 Excesos de aprovechamiento: 15,77%
 10 % de Cesión: 8,42 %
 15 % ASA: 11,37 %
TOTAL VPP: 35,56%

4.- CUADROS COMPARATIVOS ENTRE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA Y LAS PLANTEADAS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL SECTOR O3

	SUP. SUELO CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	S.G. INT CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	S.G. EL-14 CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	SGN-CT2 CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO	APROV.DE DERECHO
P.G.O.U. 2001	120.376 m ²	13.044 m ²	44.355 m ²	-----	72.532 Uas
SECTOR-O3	164.735,84 m ²	13.477,28 m ²	40.222,69 m ²	1.686,04 m ²	67.212,22 Uas.

* Nota: Las deducciones de suelo que se hacen corresponden a la Consejería de Educación, el Ministerio de Fomento, La C.H.D.G. y las calles, que no tienen aprovechamiento.

Por otro lado, el exceso de Aprovechamiento en el P.G.O.U. 2001 de Granada es de 13.580 Uas , siendo en la redacción del Presente Plan Parcial Sector O3 de 22.446,50 Uas, para que se cumpla la relación entre 0,408 de todas las superficies intervinientes (164.735,84 m² x 0,408 Uas) y 0,7 de Edificabilidad lucrativa del Sector O3 (141.741,52 m² x 0,7 m²/m²).

5.2.1.- Programa de Usos. Cálculo de Aprovechamiento Tipo según la Solución Elegida.

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, especifica, en su ficha de su Normativa, un programa y distribución porcentual de usos, que ya hemos adelantado y que se resume de la siguiente forma:

Uso Global: Residencial

Uso Predominante: Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos. (Libre y VPP)

Aprovechamiento Tipo: 0,408

Índice de Edificabilidad: 0,70 m²/m².

Coefficiente de Uso: 1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar libre.

Coefficiente de Uso: 0,80 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Vivienda plurifamiliar V.P.P.

Coefficiente de Uso :1,00 (para cambio a U.As (Aprovechamiento). Terciario.

El Uso Global "Residencial" , (Plurifamiliar libre , Plurifamiliar VPP y Terciario)

Usos Característicos: mínimo 60%.

De esta manera el total de Edificabilidad en el Sector será el resultado de las siguientes operaciones:

	SUPERFICIE NETA	Aprov. de derecho	A.S.A. (90%)	CESIÓN (10%)
SECTOR O-3	109379,83 m ²	44626,97 U.a.s	40164,27 U.a.s	4462,70 U.a.s
S.G.N.-CT-2	1686,04 m ²	687,90 U.a.s	619,11 U.a.s	68,79 U.a.s
S.G.INT	13447,28 m ²	5486,49 U.a.s	4937,84 U.a.s	548,65 U.a.s
TOTAL	124513,15 m²	50801,37 U.a.s	45721,23 U.a.s	5080,14 U.a.s
S.G.EL-14	40222,69 m ²	16410,86 U.a.s	14769,77 U.a.s	1641,09 U.a.s
TOTAL	40222,69 m²	16410,86 U.a.s	14769,77 U.a.s	1641,09 U.a.s
TOTAL	164735,84 m²	67212,22 U.a.s	60491,00 U.a.s	6721,22 U.a.s

Exceso de Aprovechamiento, proveniente de otros planes: 28.058,12 m² (22.446,50 Uas)

*Nota: En estas superficies de suelo se han deducido las correspondientes a la Consejería de Educación, el Ministerio de Fomento, La C.H.D.G. y las calles, que no tienen aprovechamiento.



DISTRIBUCIÓN DEL PORCENTAJE DE V.P.P.:

En Vivienda de Protección Pública intervienen con los siguientes porcentajes: el 100 % de los excesos de aprovechamiento (que sobre el total de aprovechamiento supone un 25,07 %) ,el 10 % de cesión municipal (que sobre el total de aprovechamiento supone un 7,49%) y el 15% de ASA (que sobre el total supone un 10,11 %), siendo entonces el porcentaje total de VPP, un 42,67%:

Excesos de aprovechamiento:	25,04 %
10 % de Cesión:	7,49 %
15 % ASA:	10,12 %
TOTAL VPP:	42,65%

De esta forma, el reparto de usos (sin Equipamiento) queda como sigue:

	% s/Aprov.	Edificabilidad	Coficiente	Aprovechamiento
RES. LIBRE		36917,35 m ²	1	36917,35 U.a.s
V.P.P.		19743,59 m ²	0,8	15794,87 U.a.s
TERCIARIO		14500,00 m ²	1	14500,00 U.a.s
TOTAL		71160,94 m²		67212,22 U.a.s

EXCESOS	28058,12 m ²	0,8	22446,50 U.a.s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	99219,06 m²		

	% s/Aprov.	Edificabilidad	Coficiente	Aprovechamiento
RES. LIBRE	41,18%	36917,35 m ²	1	36917,35 U.a.s
V.P.P.	42,65%	47801,71 m ²	0,8	38241,37 U.a.s
TERCIARIO	16,17%	14500,00 m ²	1	14500,00 U.a.s
TOTAL		99219,06 m²		89658,72 U.a.s

*Nota: Se tendrá en cuenta la cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento lucrativo y el suelo para materializar dicho aprovechamiento según la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre.

El total de 22.446,50 U.a.s. de los "excesos de aprovechamiento" del presente Plan Parcial, se materializarán en Uso Vivienda Plurifamiliar V.P.P.. Estas Unidades de Aprovechamiento están contempladas en los llamados "excesos de aprovechamiento" del presente Plan Parcial, y deberán incluirse en tipologías edificatorias similares a los de los aprovechamientos de derecho del interior del Sector.

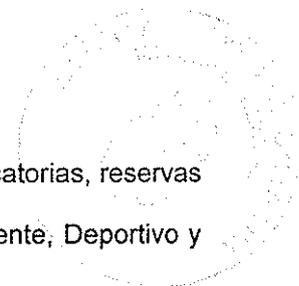
Estos excesos de aprovechamiento, procedentes de otros sectores, no contribuyen a los gastos generales y de urbanización del Plan Parcial, que serán compensados por los propietarios titulares de fincas de dicho Plan Parcial O-3.

El Equipamiento de carácter comunitario (Público) no contabiliza Edificabilidad del Aprovechamiento Tipo, y más adelante se calcula, en referencia a las Reservas obligatorias.

Analizadas las superficies de Suelo del Plan Parcial, una vez descompuestas en suelo Neto Edificable, Red Viaria y Espacios Libres, resulta:

TOTAL PLAN PARCIAL SECTOR O3

	Sup. Suelo	Sup. Edificable.
Parcelas Edificables (Uso Residencial)	10.533,22 m ²	36.917,35 m ²
(Terciario , comercial, en parcelas Residenc) (incluido Pta Baja)		3.372,84 m ²
Parcelas Edificables (Uso V.P.P. Priado)	2.581,00 m ²	11.342,06 m ²
10% Cesión y Excesos (uso Residencial V.P.P.)	7.663,39 m ²	36.459,65 m ²
Equipamiento Terciario	6.721,89 m ²	11.127,16 m ²
Centros de Transformación e infraest.	100,00 m ²	-----
Equipamiento Docente	15.936,38 m ²	15.936,38 m ²
Equipamiento Deportivo	7.972,60 m ²	4.783,56 m ²
Equipamiento Soc/Cul	5.977,71 m ²	5.977,71 m ²
Espacios Libres: zonas verdes.	25.361,89 m ²	-----
Red Viaria carácter público	49.924,59 m ²	-----
TOTAL	132.772,67 m²	125.916,71 m²



Del cuadro anterior, pasamos a especificar, usos específicos, tipologías edificatorias, reservas dotacionales y cesiones:

-Equipamientos de Cesión obligatoria y gratuita, Equipamientos Social, Docente, Deportivo y Cultural:

Carácter Público.

-Zonas Verdes: Cesión obligatoria y gratuita. (Nomenclatura en planos: ZV/AJ):

Carácter Público

-Sistemas Generales. (Nomenclatura en planos: SG.):

Carácter Público.

-Viario Cesión obligatoria y gratuita:

Carácter Público.

-Centros de Transformación e infraestructuras:

Carácter Público.

-Terciario:

Carácter privado.

-VPP: Residencial Bloque Abiertoy/o manzana Uso específico Residencial Plurifamiliar: (Nomenclatura en planos: R.P. (VPP):

Carácter Público (Manzana F, I, J)

Carácter Privado (Manzana H)

-VL TER: Residencial y terciario (Comercial). Bloque Abierto. Uso específico Residencial Plurifamiliar promoción Libre (Con una zona destinada a uso Comercial : 2.500,00m²) (Nomenclatura en planos: R.P. (L+TER)):

Carácter privado (Manzanas: A, B, C, D, E, G)

* Nota: Se tendrá en cuenta la cesión a la Administración actuante del 10% de Aprovechamiento lucrativo y el suelo correspondiente para materializarlo Según la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre..

5.3. Cesiones de Suelo y Edificabilidad.

Para el cálculo de Cesiones de Suelo y de Edificabilidad Obligatorias en este Plan Parcial Sector O3, se ha partido de los estándares mínimos establecidos en la Normativa del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, 2001 y que luego compararemos a los que el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo prevé, en un cuadro resumen posterior.

Dichos estándares podemos resumirlos en los siguientes cuadros de vivienda basados en 100 m² por módulo, es decir, sobre un techo edificable de 87.629,92 m², corresponde un nº de módulos de vivienda de 876 unidades:

1.- RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL SEGÚN FICHA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA 2001 PARA EL SECTOR O3 (APROBACIÓN DEFINITIVA):

RESERVAS DOTACIONALES		(m ²)
m² suelo /100m² edificabilidad bruta		
EDIFICAB. Bruta *		93.768m ²
Esp. libres 25m ² /100m ²	25 m ² *937	23.442 m ²
Cent. Doc 16m ² /100m ²	16 m ² *937	15.003 m ²
Eq Dep 8m ² /m ²	8 m ² *937	7.501,5 m ²
Eq Soc/c 6m ² /m ²	6 m ² *937	5.626,1 m ²

2.- RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL SOBRE LOS DATOS DEL PLAN PARCIAL SECTOR O3 DE GRANADA SEGÚN EL CRITERIO DEL P.G.O.U. 2001 DE GRANADA.

RESERVAS DOTACIONALES		(m ²)
EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE		
EDIFICAB. Bruta		99.219,06 m ²
Esp. libres m ² /100m ²	25 m ² *993	24.825 m ²
Cent. Doc 16m ² /100m ²	16 m ² *993	15.888 m ²
Eq Dep 8m ² /m ²	8 m ² *993	7.944 m ²
Eq Soc/c 6m ² /m ²	6 m ² *993	5.958 m ²

3.- RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, SOBRE LOS DATOS DEL PLAN PARCIAL SECTOR O3 DE GRANADA

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
PP SECTOR O3		99.219,06 m ²
Esp. libres m ² /vivm ²	21 m ² *993 viv	20.853 m ²
Cent. Doc 12m ² /viv	12 m ² *993 viv	11.916 m ²
Eq Dep 8m ² /viv	8 m ² *993 viv	7.944 m ²
Eq Soc/ 6m ² const/viv	6 m ² *993 viv	5.958 m ²
Eq com 3m ² const/viv	3 m ² *993 viv	2.979 m ²
nº viv = Edif. máx/100 m ²	99.219,06 m ² /100 m ²	993 viv

4.- RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL SEGÚN LEY 7/2002 DE 17 DICIEMBRE, SOBRE LOS DATOS DEL PLAN PARCIAL SECTOR O3 DE GRANADA

LEY 7/2002		
PP SECTOR O3		Edif.. Máxima: 99.219,06 m ²
Esp. libres 18 m ² /viv	18 m ² *99 viv	17.874 m ²
Cent. Doc 12m ² /viv	Mínimo:	11.916 m ²
Eq Dep 8m ² /viv	12 m ² *993 viv	
Eq Soc/ 6m ² const/viv	Máximo	33.762 m ²
Eq com 3m ² const/viv	34 m ² *996 viv	
nº viv = Edif. máx/100 m ²	99.219,06/100 m ²	993viv

5.- RESERVAS CORRESPONDIENTES AL USO RESIDENCIAL QUE SE REALIZAN EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL SECTOR O3 DE GRANADA

RESERVAS REALIZADAS (ordenación propuesta)			ALTERNATIVA PROVISIONAL	
PP SECTOR O3	sup suelo	edificabilidad	sup. suelo	edificabilidad
Esp. libres	25.016,46	---	27.201,69	--
Cent. Doc	15.936,36	15.936,98	15.936,36	15.936,98
Eq Dep	7.972,60	4.783,56	7.972,60	4.783,56
Eq Soc/Cu	5.977,71	5.977,71	5.977,71	5.977,71

* Como se puede observar, las reservas de suelo y de edificabilidades, planteadas en el presente Plan Parcial son superiores a las exigidas en el Reglamento de Planeamiento y en las Condiciones impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2001 con aprobación definitiva.

Por otro lado, aún con las variaciones que el presente Plan Parcial plantea con respecto a los datos de la Ficha del Sector O3 del P.G.O.U. de Granada , y que ya se han justificado, las cesiones planteadas en el Presente Plan Parcial están por encima de las recogidas en dicha Ficha, por lo que queda claro que no se pretende el reducir reservas con las modificaciones, sino mejorar en lo posible la ordenación del presente Plan.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento en su Anexo sobre Reserva de suelo, especifica las condiciones que habrán de cumplir las Areas de jardines para contabilizar como Espacios Libres de Reserva. De las Tres condiciones impuestas, (mínimo 1.000 m² y 30 m de diámetro, condiciones de plantación y condiciones de soleamiento), se cumplen en todos los casos.

CUADRO RESUMEN POR USOS DE SUPERFICIES DE SUELO Y EDIFICABILIDADES DEFINITIVAS PARA EL PLAN PARCIAL.

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL PP-03			
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO OESTE-3 (LIBRE+TERCIARIO)			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
A	1406.74 m2	3.8568 m2/m2	5425.51 m2 (INCLUIDO 452.70 m2 TERC.)
B	1808.56 m2	3.8129 m2/m2	6895.86 m2 (INCLUIDO 575.40 m2 TERC.)
C	1676.09 m2	4.0952 m2/m2	6863.92 m2 (INCLUIDO 572.73 m2 TERC.)
D	1691.46 m2	3.7110 m2/m2	6277.01 m2 (INCLUIDO 523.76 m2 TERC.)
E	1916.64 m2	3.6729 m2/m2	7039.72 m2 (INCLUIDO 598.38 m2 TERC.)
G	2033.73 m2	3.8295 m2/m2	7788.17 m2 (INCLUIDO 649.87 m2 TERC.)
TOTAL	10533.22 m2	-	40290.19 m2 (-3372.84 m2 TERC.)
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO OESTE-3 (V.P.P.)			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
F	3136.50 m2	4.8924 m2/m2	15345.11 m2
H	2581.00 m2	4.3944 m2/m2	11342.06 m2
I	3937.68 m2	4.5460 m2/m2	17900.69 m2
TOTAL	9655.18 m2	-	44587.86 m2
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA OESTE-3 (V.P.P.)			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
J	589.21 m2	5.4545 m2/m2	3213.85 m2
TOTAL	589.21 m2	5.4545 m2/m2	3213.85 m2
TERCIARIO			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
TER-1	4121.32 m2	2.132 m2/m2	8786.65 m2
TER-2	2600.57 m2	0.900 m2/m2	2340.51 m2
PARCIAL	6721.89 m2	-	11127.16 m2
A, B, C, D, E y G R.P.(L+TER) SOLO EN PLANTA BAJA	-	-	3372.84 m2 YA CONTABILIZADOS EN R.P.(L+TER)
TOTAL	6721.89 m2	-	14500.00 m2
RESIDENCIAL	DESTINO = PRIVADO. (SALVO 10% DE CESION MUNICIPAL Y EXCESOS)		
TERCIARIO.	DESTINO = PRIVADO.		



SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL PP-03

RESERVA DE DOTACIONES			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQ-DC 1	14824.69 m2	1.00 m2/m2	14824.69 m2
EQ-DC 2	1111.69 m2	1.00 m2/m2	1111.69 m2
EQUIPAMIENTO DOCENTE			
PARCIAL	15936.38 m2	1.00 m2/m2	15936.38 m2
EQ-DP	7972.60 m2	0.60 m2/m2	4783.56 m2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
PARCIAL	7972.60 m2	0.60 m2/m2	4783.56 m2
EQ-SO 1	3557.26 m2	1.00 m2/m2	3557.26 m2
EQ-SO 2	2420.45 m2	1.00 m2/m2	2420.45 m2
EQUIPAMIENTO SOCIAL			
PARCIAL	5977.71 m2	1.00 m2/m2	5977.71 m2
ZV-1	3037.50 m2	-	-
ZV-2	2466.65 m2	-	-
ZV-3	2880.46 m2	-	-
ZV-4	2953.51 m2	-	-
ZONAS VERDES			
AJ-1	348.29 m2	-	-
AJ-2	1299.69 m2	-	-
AJ-3	1218.79 m2	-	-
AJ-4	4041.66 m2	-	-
AJ-5	4041.66 m2	-	-
AJ-6	1020.76 m2	-	-
AJ-7	375.39 m2	-	-
AJ-8	1332.10 m2	-	-
AJ-9	345.43 m2	-	-
AREA DE JUEGOS			
PARCIAL	25361.89 m2	-	-
TOTALES	55248.58 m2	-	26.697.65 m2

INFRAESTRUCTURAS			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
CENTRO TRANSFORMACION	(x5 Uds.) 20.00 m2	-	-
TOTAL	100.00 m2	-	-

VIALES Y MEDIANAS	49924.59 m2
NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS PUBLICOS	686

EQ. DOCENTE EXISTENTE	9880.75 m2
-----------------------	------------

CESION 10% DEL APROVECHAMIENTO DE DERECHO Y EXCESOS DE APROVECHAMIENTO

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
F	3136.50 m2	4.1620 m2/m2	13054.11 m2
I	3937.68 m2	4.5460 m2/m2	17900.69 m2
J	1033.78 m2	5.4558 m2/m2	5640.10 m2
RESIDEN. PLURIF. BLOQ. ABIERTO Y MANZ. CERRADA OESTE-3 (V.P.P.)			
TOTAL CESION RESIDENCIAL	8107.96 m2	-	36594.90 m2

EQUIPAMIENTOS DOCENTE, DEPORTIVO Y SOCIAL / RESIDENCIAL	.DESTINO = PUBLICO. (MUNICIPAL)
ZONAS VERDES / AREA DE JUEGOS.	.DESTINO = PUBLICO.
INFRAESTRUCTURAS.	.DESTINO = PUBLICO.
VIALES	.DESTINO = PUBLICO.

NOTA: CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA (10% APROVECHAMIENTO Y SUELO PARA MATERIALIZAR DICHO APROVECHAMIENTO).

NOTA: LA DIFERENCIA ENTRE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y LA PROVISIONAL SOLO LE AFECTA A LA SUP. DE Z. VERDES (25.361,89 A 27.547,12) Y LA SUP. DE VIALES (49.924,59 A 45.211,04).



5.4.- CALCULO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Se establecen las hipótesis propias de las infraestructuras de acuerdo con las previsiones que el Plan General tanto en Ordenanzas como en Normativa.

5.4.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Según consulta realizada a la compañía suministradora, EMASAGRA, la conexión para suministro de agua potable se realizará en las redes existentes en el Plan Colindante PP-O4, así como las redes existentes en "La Chana".

Para este Sector, definido con uso global residencial, se prevé un consumo medio de 500 litros por habitante y día (incluidos los caudales de riego y contra incendios). El consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.

El número de Habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100m² construidos.

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. Se ejecutarán en cada cruce y a una distancia no superior a 50mts.

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.

5.4.2.- SANEAMIENTO

El vertido habrá de hacerse, como queda dicho y de conformidad con EMASAGRA, a las conexiones que en planos se definen, conectando con el colindante Plan P-13, y con el ovoide general que transcurrirá paralelo a la circunvalación, recogiendo todos los planes Oeste (1, 2, 3 y 4).

- 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 descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad será entre 0,6 m. por segundo y 3m 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.

Qa= 0,0150 1/hab*seg.

Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según la formula:

$$Q = 3.860 \frac{A}{L * 0,603}$$

- 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 40 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 atenderán a las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación)
- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, Terciario y Equipamientos, 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 se 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 según el Anexo 1 Capítulo Cuarto Artículo 1.4.4. Redes de Alumbrado Público

Todas las Infraestructuras se realizarán según Indicaciones del Excmo. Ayuntamiento, de las Compañías suministradoras y con las características mínimas del Anexo 1 "Ordenanza Reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de Urbanización.

5.4.5 TELECOMUNICACIONES.

En relación con la dotación de Infraestructura existente en la zona, en materia de los distintos servicios de Telecomunicaciones, en la actualidad existe una red en el límite del Plan Parcial Sector O3.

La instalación proyectada consiste en las canalizaciones necesarias para la implantación posterior de las redes de telefonía, televisión terrestre y satélite (analógica y digital), y telecomunicaciones por cable, según exigencias de la Normativa Vigente e indicaciones del Exmo Ayuntamiento.

Se partirá con los tubos necesarios que por el Cálculo del Proyecto de Urbanización sean necesarios para el correcto abastecimiento de este suministro a todo el Plan Parcial.

5.4.6 VIALES Y PAVIMENTACIÓN.

Las características técnicas empleadas en la pavimentación de calzada estarán de acuerdo con el carácter de cada vía o calle, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje previstos, debiendo emplearse en toda la red viaria el aglomerante asfáltico.

En las aceras peatonales, se usará el enlosado natural o artificial, siguiendo la tradición de la ciudad y unificando acerados, excluyendo los terrazos y materiales similares.

Se dispondrán de itinerarios con suspensión de barreras arquitectónicas, convenientemente señalizadas, según lo dispuesto en el Decreto 72/1.992 sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

El tipo de características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por los servicios municipales.

5.4.7 INFRAESTRUCTURA DE GAS

Se ejecutará según normativa vigente, indicaciones del Exmo Ayuntamiento y compañía suministradora.

6.- ANEXO 2. OTRAS DETERMINACIONES

6.1.- JUSTIFICACIÓN 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, que convergen en cuanto a la oportunidad de poner en uso urbano este suelo. Hablábamos del desarrollo de suelo residencial, de la cercanía de suelo urbano, de la oportunidad del desarrollo basado en las intenciones del Ayuntamiento para no dejar en vacío al desarrollo de la edificación en Granada, etc...

A todo ello se suman, como aceleradores, la reciente inclusión del Sector en el Nuevo PGOU; la ejecución de los sectores colindantes; el carácter final que este espacio supone como límite y remate del Suelo Urbano municipal; y en fin, la iniciativa del urbanizador.

6.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

PROPIEDADES DEL PP-03						
PARCELA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE PP-03	SUPERFICIE SGI-03	SUPERFICIE SGN CT-2	SUPERFICIE SG EL-14	SUPERFICIE TOTAL
1-	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	1154.25 m2	---	---	---	1154.25 m2
	YAJOSAN S.L. PROLIBERIS S.L. INMOB. LOS PORTONES S.L. MOLEON Y CIA. S.A.					
2-	C.N. S.L. (5 PARTES IGUALES)	6919.43 m2	2278.11 m2	122.51 m2	---	9320.05 m2
3-	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	362.83 m2	---	---	---	362.83 m2
4-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	980.80 m2	---	---	---	980.80 m2
5-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	2871.92 m2	---	---	---	2871.92 m2
5*-	CALLES CON APROVECHAMIENTO	899.05 m2	---	---	---	899.05 m2
6-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	5057.94 m2	2570.08 m2	347.67 m2	---	7975.69 m2
7-	MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.	5451.86 m2	2920.91 m2	423.39 m2	---	8798.16 m2
	32.45% PROM. ARCOMAREX S.L. Y 87.55% BEIRO SUR S.L. (5/9)					
8-	PROM. ARCOMAREX S.L. (4/9)	24546.56 m2	5195.25 m2	587.85 m2	---	30329.66 m2
9-	PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.	527.99 m2	---	---	---	527.99 m2
9*-	CALLES CON APROVECHAMIENTO	2209.78 m2	---	---	---	2209.78 m2
	HEREDEROS DE ANTONIO PESO SAMPEDRO					
10-		628.00 m2	---	---	---	628.00 m2
	32.45% PROM. ARCOMAREX S.L. Y 87.55% BEIRO SUR S.L. (5/9)					
11-	PROM. ARCOMAREX S.L. (4/9)	1316.65 m2	352.04 m2	154.15 m2	---	1822.84 m2
12-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	2267.79 m2	130.89 m2	50.47 m2	---	2449.15 m2
13-	MIGUEL LOPEZ ROMAN	489.83 m2	---	---	---	489.83 m2
14-	CONST. VARGAS E HIJOS S.L.	979.66 m2	---	---	---	979.66 m2
	ACEQUIA DEL JAQUE ALTO (ENTUBADA, SOTERRADA)					
15-		0 m2	---	---	---	0 m2
16-	PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.	38033.65 m2	---	---	---	38033.65 m2
17-	BEIRO SUR S.L.	1312.20 m2	---	---	---	1312.20 m2
18-	MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.	11096.84 m2	---	---	---	11096.84 m2
19-	MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.	2275.00 m2	---	---	---	2275.00 m2
	YAJOSAN S.L. PROLIBERIS S.L. INMOB. LOS PORTONES S.L. MOLEON Y CIA. S.A.					
20-	C.N. S.L. (5 PARTES IGUALES)	---	---	---	12466.73 m2	12466.73 m2
21-	FRANCISCO GOMEZ JIMENEZ	---	---	---	5895.31 m2	5895.31 m2
22-	RAMON FUENTES ROMAN	---	---	---	6110.25 m2	6110.25 m2
23-	PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.	---	---	---	9591.47 m2	9591.47 m2
	SERVIDUMBRE PASO PARCELAS N°: 21, 22 Y 23 (3 PARTES IGUALES)					
24-		---	---	---	753.32 m2	753.32 m2
25-	M. ANGUSTIAS ROMERO OLMEDO	---	---	---	2516.26 m2	2516.26 m2
26-	PILAR ROMERO OLMEDO	---	---	---	2889.35 m2	2889.35 m2
27-	CONFEDERACION H. DEL G.	---	---	---	784.47 m2	784.47 m2
28-	CALLES	803.48 m2	---	---	---	803.48 m2
29-	MINISTERIO DE FOMENTO	6549.89 m2	---	---	6535.46 m2	13085.35 m2
30-	CONSEJERIA DE EDUCACION	9875.00 m2	---	---	---	9875.00 m2
	TOTALES	126608.20 m2	13447.28 m2	1886.04 m2	47542.62 m2	189284.14 m2

-Nota: se adjuntan datos de contacto de los propietarios afectados por el PP-03, y más arriba reseñados:



- | | |
|--|---|
| 1.- YAJOSAN S.L.
José García Hernández.
C/ Santa Rosalía, Edificio Olimpo, 32.
18007-Granada. | 9.-Del. Prov. de Educación y Ciencia
C/ Arteaga nº2 |
| 2.- PROILIBERIS S.L.
Francisco Pérez Sáez.
Teresa de Calcuta, nº1 18014-Granada. | 10.- PROMOCIONES ARCOMAREX S.L.
Manuel Rodríguez Acosta.
Gran Vía, 14
Granada. |
| 3.- CONSTRUCCIONES MOLEÓN S.A.
Isidro Moleón Gijón.
C/ Tablas, 10, Bajo. Granada | 11.- Francisco Gómez Jiménez
18008-Granada. |
| 4.- INMOB. LOS PORTONES.
Antonio Ramírez.
Pza de la Trinidad, nº2- 1ªA.18001- Gr. | 12.-Ramón Fuentes Román
18080-Granada. |
| 5.- CONSTRUC. VARGAS E HIJOS S.L.
Juan Vargas
Plaza del Humilladero, 10, bajoGr | 13.- Jose Luis Hermoso Romero
Representación de MªAngustias y Pilar
Romero Olmedo.
Granada |
| 6.-MOLINA OLEA INMOB. S.A.
Isabel Molina Olea
C/ San Antón, 27.18005-Granada. | 14.- Beiro-Sur S.L.,
José Julián Consulting
C/ Sederos nº2 Granada |
| 7.- C. R. Acequia Gorda del Genil
Cno. Ronda nº100, 1ªA 18014 Granada | 15.- Mª Carmen Peso Huertas
18002-Granada. |
| 8.-Ministerio de Fomento
Avda. Madrid, 7 | 16.-C Hidrográfica del Guadalquivir
Avda. Madrid, 7 Granada. |

6.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMAS DE ACTUACION

Este punto viene referido al art. 64 a) y c) del Reglamento de Planeamiento, y a él nos remitimos.

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 encargarán por los propietarios y el pago de los mismos se hará por parte de los mismos como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de éstos mismos propietarios, reunidos como Junta de Compensación.

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.

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización corresponderán al agente de Inversión Privado.

Al inversor privado le corresponde:

Los Costes de Urbanización del Plan Especial, correspondiente al 100% del aprovechamiento y Excesos de Aprovechamiento. (Sin incluir los Sistemas Generales).

Además el Coste de Urbanización de los Sistemas Generales, también es sufragado por el Plan Parcial siendo el siguiente reparto:

70% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Municipio

30% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Inversor privado.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por la Ley del Suelo, se establece el de Compensación. (Coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)

No obstante, en nuestro caso, la iniciativa privada, y sobre todo, la mayoría de la propiedad, (cercano al 100%), la ostentan los promotores que han puesto en marcha el Plan Parcial, (Asociación de Propietarios), por lo que el desarrollo por Compensación puede ser sencillo, y sin problemática entre propiedades.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y Art. 38 del RGU).

La conservación de la Urbanización se realizará según establece la ley, Artic 46.b).3 del R.P.

Según el Artículo 67 del R.G.U., "la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

Según el Artículo 24 del R.G.U la Junta de Compensación es Entidad Urbanística colaboradora, por lo que según el Artículo 179 y 180 del R.G.U. , puede hacerse cargo de las Obras de Urbanización hasta que finalizadas dichas obras , sean recibidas por la Administración.

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 24 meses desde la Aprobación definitiva del mismo., y según el Artículo 180 del R.G.U. la cesión de la Urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta.

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley del suelo, Ley 7/2.002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2.002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

En el Artículo 51 se recogen los deberes de los propietarios:

a) destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.

b) contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurran.

d) en terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:

1. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.
2. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.
3. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
4. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G incluidos o adscritos al mismo.
5. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
6. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

7. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En el Artículo 51 también se recogen los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

La iniciativa en la gestión del Sector O3 , corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de empresas con reconocida trayectoria y experiencia en el sector, y que el proyecto se va a financiar a través de los recursos que se aportarán por los distintos partícipes , utilizando como garantía los solares para salvaguardar el buen fin de las obras de Urbanización.

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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: Julio de 2005. Texto Refundido Diciembre de 2.005.
- Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial
- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (Las obras comenzarán 18 meses máximos después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

7.- ANEXO. DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Habrán de cumplirse los decretos oficiales siguiente, 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 PÚBLICAS 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 de 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 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 18%, 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 e 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.

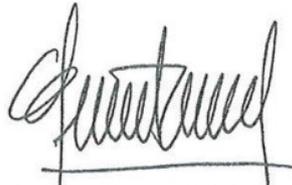
Rampas anchura libre 1,20 m, pavimento antideslizante, pendientes máximas del 12% y 8%, barandillas de seguridad con pasamanos a 70 y 95 cm.

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.

Granada, Diciembre de 2.005



Fdo. QUINTECT S.L.
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)



**PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001
GRANADA.**

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. Parcelaciones
 - 3.3. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su Redacción y Contenido mínimo.
- 4.-Condiciones generales de la edificación.
 - 4.1. Condiciones de parcela
 - 4.2. Condiciones de situación, y forma de los edificios
 - 4.3. Condiciones estéticas de la edificación.
- 5.- Calificaciones.
 - 5.1. Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos .Manzana (Vivienda Libre) (V.P.P.)
(Vivienda Libre + Terciario)
 - 5.2. Terciario.
 - 5.3. 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, Ley Andaluza Ley 1/1997 de 18 de julio, 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.

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).

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

Ámbito de Aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado PP-O3 del 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 Nuevo 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 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 de las especificadas en el TÍTULO 1º 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.

2. NORMAS DE ACTUACION.

2.1. GESTIÓN URBANÍSTICA 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 económica 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.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y Art. 38 del RGU).

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

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 Especial 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 el artículo 15 de la Ley del Suelo y 46,64,65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

En principio, el plan plantea como Unidades Básicas , las Manzanas recogidas en el Plano correspondiente del presente Documento Urbanístico.

Asimismo existe plano de Imagen final, en el que figuran el desarrollo interior de las Unidades Básicas.

Cualquier modificación de dicha ordenación conllevará , previamente , la aprobación de un Estudio de Detalle que recoja la Ordenación en detalle de dicha Unidad Básica.

Serán vigente en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana 2001 de Granada. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. 2001 de Granada que no este ya incluida en el presente documento.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los agentes inversores (Privados y Municipal), según se ha especificado anteriormente, 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.

No obstante, en nuestro caso, la iniciativa privada, y sobre todo, la mayoría de la propiedad, (cercano al 100%), la ostentan los promotores que han puesto en marcha el Plan Parcial, (Asociación de Propietarios), por lo que el desarrollo por Compensación puede ser sencillo, y sin problemática entre propiedades.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 106 del TRLS y Art. 38 del RGU).

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por los art.107 y 108 de la Ley del Suelo Ley 7/2002 de 17 de diciembre, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en Andalucía, se establece el de Compensación. (Coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)

La conservación de la Urbanización se realizará según establece la ley, Artic 46.b).3 del R.P.

Según el Artículo 67 del R.G.U. , "la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

Según el Artículo 24 del R.G.U la Junta de Compensación es Entidad Urbanística colaboradora, por lo que según el Artículo 179 y 180 del R.G.U. , puede hacerse cargo de las Obras de Urbanización hasta que finalizadas dichas obras , sean recibidas por la Administración.

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 24 meses desde la Aprobación definitiva del mismo., y según el Artículo 180 del R.G.U. la cesión de la Urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses , contando desde la recepción definitiva por la Junta.

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley estatal Ley 7/2002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2.002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

En el Artículo 51 se recogen los deberes de los propietarios:

- a) destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.
- b) contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurran.
- d) en terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:
 8. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.
 9. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.
 10. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
 11. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G incluidos o adscritos al mismo.
 12. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 13. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 14. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En el Artículo 51 también se recogen los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

La iniciativa en la gestión del Sector O3, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de empresas con reconocida trayectoria y experiencia en el sector, y que el proyecto se va a financiar a través de los recursos que se aportarán por los distintos partícipes, utilizando como garantía los solares para salvaguardar el buen fin de las obras de Urbanización.

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

- 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: Julio de 2.005. Texto Refundido: diciembre de 2.005.
 - Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del PP.
 - Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.



- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (Las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial).
- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Se atendía el presente Plan Parcial en todo momento, a lo especificado en el PGOU de Granada, en su título 7º de sus ordenanzas y que aquí resumimos

TÍTULO SEXTO. REGULACION DE USOS.

CAPÍTULO PRIMERO CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DE SUELO.

Sección 1ª Aplicación. Definiciones.

Sección 2ª Uso del suelo residencial

Sección 3ª Uso del suelo industrial

Sección 4ª Uso del suelo terciario

Sección 5ª Uso del suelo institucional.

Sección 6ª Uso del suelo Equipamiento Comunitario.

Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.

Sección 8ª Uso del suelo de transporte e infraestructuras básicas.

CAPÍTULO SEGUNDO USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definición.

Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.

Sección 3ª Usos industriales de la edificación.

Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.

Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.

Sección 6ª Usos de Equipamientos Comunitarios de la edificación.

Sección 7ª Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1º. APLICACIÓN.

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE PARCELA

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y REFORMA DE LSO EDIFICIOS.

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 7º. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 8º. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO 9º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

CAPÍTULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

CAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.



CAPÍTULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

CAPÍTULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.

CAPÍTULO 15º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL SINGULAR.

CAPÍTULO 16º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL EN MANZANA.

CAPÍTULO 17º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL AISLADA.

CAPÍTULO 18º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TERCARIO.

CAPÍTULO 19º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

CAPÍTULO 20º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

CAPÍTULO 21º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO NOVENO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

3.2. PARCELACIONES.

La parcelación que habrá de respetarse es la que, en planos, este Plan Parcial propone, referida exclusivamente a las Unidades Básicas o manzanas.

Esta se denomina como 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.

Existe plano de Imagen final en el que se desarrollan las Unidades Básicas , o Manzanas.

Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria. (Estudio de Detalle)

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones, planteadas en el presente plan parcial en los planos de Unidades Básicas e Imagen Final.

3.3. 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.

En este sentido, se habrá de tener en cuenta todo lo referente a Urbanizaciones que defina y desarrolle el PGOU 2001 de Granada.

ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

CAPITULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACION. GENERALIDADES.

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o la de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El

carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación- que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse 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.

Artículo 1.1.2.- Contenido.

1. 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.
2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características de suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo.1.1.3.- Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:
 - Memoria justificativa y 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.
 - Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Presupuesto.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
- 2.- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.
- 3.- En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:
 - Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
 - Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
 - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Redes de alumbrado público.
 - Señalización.
 - Redes de teléfonos.
 - Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
 - Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
 - Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.

- Redes de suministro y distribución de gas.
 - Equipamiento y mobiliario urbano.
2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades de ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.
 3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán, también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructura por el aumento de demanda de la actuación.

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas de ensayos.

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.
2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.
3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradas a las que afecten.

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 1.2.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.
2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.
2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.



2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.
3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefónica, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.
4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.
5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.
6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.
7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.
8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el continuo de determinados de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.
9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento Agua	Fundición Color Negro
- Saneamiento	PVC fijo-Color Teja
- Alumbrado Público	PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Rojo
- Supercable	PVC corrugado autorresistente Ø 110 y Ø 63 mm. Color Amarillo.
- Comunicaciones	PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Azul.
- Energía Eléctrica	PVC corrugado autorresistente Ø 140 mm y Ø 160 mm. Color Rojo.
- Semáforos	PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Naranja.
- Telefonía	PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Verde.
- Gas Natural	PVC liso Ø 160,200 mm. Color Amarillo.
10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. Situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centro de

transformación aéreas, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.



Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

- 1, La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.
2. en un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde interior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.
3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda la obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".
2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.
3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.
4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:
 - La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.
 - Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.
 - Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.
 - Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.
3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCION OBLIGATORIA" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.
4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.
4. Cuando para la realización de obras sea preciso, instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Artículo. 1.2.7. Medidas correctoras de impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Areas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se propongan adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.



4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1.- CONDICIONES DE PARCELA.

a. Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c. Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

e. Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente P.G.O.U. de Granada , puede ser edificada , previa la oportuna licencia municipal.

4.2. CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Línea de edificación.

Es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación exterior.

Es la determinación contenida en la documentación gráfica del presente P.G.O.U. de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Plano de fachada.

Es el plano o planos verticales , que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio , excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Retranqueos.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

Rasante, cota natural y cota de referencia.

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen , como perfil longitudinal de las vías públicas , tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

Edificabilidad

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Altura de la edificación.

La dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento , dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Altura máxima

Se fija en el apartado 7.3.20 del P.G.O.U. 2001 de Granada.



Tipos de plantas

Sótano
Semisótano
Planta Baja
Planta Piso

Tipos de patios

Patio de parcela
Patio abierto
Patio de manzana.

4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Soportales

Cuerpos salientes
Elementos salientes

5.- CALIFICACIONES.

1. En el Suelo Urbano el Plan General establece el uso a que se puede destinar y la cantidad y forma de las edificaciones que en él se pueden materializar.
 - Los usos se asignan y concretan a nivel pormenorizada ("Usos pormenorizados")
 - La cantidad de edificación viene fijada por el número de metros cuadrados que se pueden construir por cada metro cuadrado de parcela edificable ("Edificabilidad").
 - La forma de las edificaciones se regula mediante el "Tipo de Ordenación" y la "Altura o número máximo de plantas".
2. El Plano de "Calificación: Ordenación Física", recoge la asignación específica de los tres conceptos (edificabilidad, número máximo de plantas y tipo de ordenación), para cada parcela de suelo urbano edificable.
3. El objeto de ésta Ordenanza es el de establecer la "forma" de las edificaciones y su relación con las edificabilidades, alturas máximas previstas y resto de condiciones urbanísticas.

5.1. MANZANAS DE USO RESIDENCIAL:

5.1.1. - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTO "OESTE-3", VIVIENDA LIBRE Y TERCARIO. (Parcelas A, B, C, D, E, G)

A. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3", en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

Esta calificación recoge y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de desarrollo del presente Plan Parcial. Siendo los mismos, bloques que incluyen Terciario en planta baja, y residencial en el resto de plantas.

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.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500m²)

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- 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.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos "Oeste-3", (vivienda Libre y Terciario, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección del P.G.O.U. 2001 de Granada para el caso de elementos catalogados.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las Edificaciones calificadas como Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3" se alinearán al lindero frontal en planta baja, y deberá separarse del mismo tres (3) metros en el resto de plantas. La alineación interior de parcela será la señalada en la documentación gráfica (Plano nº 6) del presente documento, pudiendo moverse libremente las edificaciones en el interior de estas alineaciones. Por tanto, la separación mínima entre bloques, y sus alineaciones exteriores e interiores de parcela, serán, como máximo, las establecidas en el citado plano.

En el caso en que no se resuelvan las parcelas definidas por el plan parcial con una ordenación conjunta, no se dejarán medianeras vistas.

De manera específica, se define que las alineaciones a calles oficiales serán obligatorias tal y como se especifica en el plano nº 6. No obstante, podrán existir retranqueos parciales en todas sus plantas, basados en la habitual tipología de bloque abierto, predominando en longitud, siempre, la alineación principal. En la última planta se permite retranqueo completo a modo de "ático".

En cuanto a vuelo por fuera de las líneas de alineación interior y exterior ya descritas del plano nº6, se atenderá a los siguientes casos:

Alineaciones a calles oficiales.

- En todos los casos (con o sin retranqueo de 3 mts) se podrán definir vuelos cerrados y abiertos según los fondos previstos en el PGOU de Granada.

Alineaciones al interior de parcela:

- Sólo se permiten vuelos abiertos.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

D.- Separación entre edificios.

Las separaciones entre bloques serán, como mínimo, las definidas en el plano nº 6, al margen de otras consideraciones que hubiera establecido el PGOU de Granada.

En el caso de propuestas de nuevas ordenaciones, las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma altura. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

E.- Ocupación de parcela.

1.- Para Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3" vivienda libre y terciario, la ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación. En planta baja, si su uso es distinto de residencial esta ocupación podrá aumentarse a un 75 %.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-La superficie ocupada por las plantas de sótano o semisótano podrá ser, como máximo, el 75% de la superficie de 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.

G.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas:

Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3", vivienda libre y Terciario: 9 plantas.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

Para nueve plantas, se fija una altura máxima de tres mil cien (3.100) centímetros.

Por tanto, la altura máxima de bloque será la establecida en este apartado, al margen de la separación entre bloques, que será, como mínimo, la ya señalada en puntos anteriores.

En el cálculo de la altura total, estarán exentas las barandillas ligeras o transparentes. No así los petos macizos. (Tanto en fachadas como patios).



H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada, salvo lo especificado en puntos siguientes:

2.- La superficie máxima no computable a efectos de edificabilidad para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación. Al margen de este cómputo, podrá elevarse por encima de la altura permitida, exclusivamente cajas de escaleras, recintos para ascensores y/o otras instalaciones como Telecomunicaciones, gas, climatización, etc...

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos cincuenta (350) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de nueve plantas: Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (Vivienda libre + Terciario)

Parcela A: $1.406,74 \text{ m}^2 \times 3,8568 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.425,51 \text{ m}^2$ (Incluido 452,70 m^2 de Terciario)

Parcela B: $1.808,56 \text{ m}^2 \times 3,8129 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.895,86 \text{ m}^2$ (Incluido 575,40 m^2 de Terciario)

Parcela C: $1.676,09 \text{ m}^2 \times 4,0952 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.863,92 \text{ m}^2$ (Incluido 572,73 m^2 de Terciario)

Parcela D: $1.691,46 \text{ m}^2 \times 3,7110 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.277,01 \text{ m}^2$ (Incluido 523,76 m^2 de Terciario)

Parcela E: $1.916,64 \text{ m}^2 \times 3,6729 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.039,72 \text{ m}^2$ (Incluido 598,38 m^2 de Terciario)

Parcela G: $2.033,73 \text{ m}^2 \times 3,8295 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.788,17 \text{ m}^2$ (Incluido 649,87 m^2 de Terciario)

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación. (A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.- Durante la Reparcelación, se permitirá modificar los valores de edificabilidad máximos asignados a cada parcela, siempre y cuando se mantenga, como valor máximo del total de las manzanas, el máximo contenido en este documento. Tras esta, será mediante Estudio de Detalle.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el art. 7.3.23 del PGOU vigente.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total libre.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los noventa (90) metros lineales.

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, 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 o plantas, 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 de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

LL.- Condiciones de Intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.
- b) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.
- c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.
- d) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.
- e) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que osean fincas colindantes.

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

M.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (Vivienda libre + Terciario), que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención,

donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

N.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCION PUBLICA.

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

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

3.- Dentro de la edificabilidad del uso exclusivo Residencial VPP (Vivienda de Protección Pública), se admitirá se destinen las plantas bajas de éstos, a usos terciarios complementarios, siempre que se trate de edificios de seis ó más plantas, no pudiéndose exceder la ocupación de planta baja de la ocupación del resto de plantas, o de la determinada en el plano nº6.

5.1.2.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO "OESTE-3" V.P.P. (parcelas F, H, I.)

A.- Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3" V.P.P., en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación, y destinados a vivienda de protección.

Esta calificación recoge y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de desarrollo del presente Plan Parcial.

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.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500m²)

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- 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.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos "Oeste-3" V.P.P., incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueban para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección del P.G.O.U. 2001 de Granada para el caso de elementos catalogados.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las Edificaciones calificadas como Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3" V.P.P. se alinearán al lindero frontal en planta baja, y deberá separarse del mismo tres (3) metros en el resto de plantas.

La alineación interior de parcela será la señalada en la documentación gráfica (Plano nº 6) del presente documento, pudiendo moverse libremente las edificaciones en el interior de estas alineaciones. Por tanto, la separación mínima entre bloques, y sus alineaciones exteriores e interiores de parcela, serán, como máximo, las establecidas en el citado plano.

De manera específica, se define que las alineaciones a calles oficiales serán obligatorias tal y como se especifica en el plano nº6. No obstante, podrán existir retranqueos parciales en todas sus plantas, basados en la habitual tipología de bloque abierto, predominando en longitud, siempre, la alineación principal. En la última planta se permite retranqueo completo a modo de "ático".

En cuanto a vuelo por fuera de las líneas de alineación interior y exterior ya descritas del plano nº6, se atenderá a los siguientes casos:

Alineaciones a calles oficiales:

- En todos los casos (con o sin retranqueo de 3 mts) se podrán definir vuelos cerrados y abiertos según los fondos previstos en el PGOU de Granada.

Alineaciones al interior de parcela:

- Sólo se permiten vuelos abiertos.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

D.- Separación entre edificios.

Las separaciones entre bloques serán, como mínimo, las definidas en el plano nº6, al margen de otras consideraciones que hubiera establecido el PGOU de Granada.

En el caso de propuestas de nuevas ordenaciones, las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma altura. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

E.- Ocupación de parcela.

1.- Para Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3", V.P.P., la ocupación máxima en planta será de un setenta por ciento, 70%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación. En planta baja, si su uso es distinto de residencial esta ocupación podrá aumentarse a un 75 %.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- La superficie ocupada por las plantas de sótano o semisótano podrá ser, como máximo, el 75% de la superficie de 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.

G.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas:

Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3" V.P.P.: 8 plantas + ático.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
Para ocho plantas + Ático, se fija una altura máxima de tres mil cien (3.100) centímetros.

Por tanto, las alturas máximas de bloques serán las establecidas en estos apartados, al margen de la separación entre bloques, que será, como mínimo, la ya señalada en puntos anteriores.

En el cálculo de la altura total, estarán exentas las barandillas ligeras o transparentes. No así los petos macizos. (tanto en fachadas como patios).

H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada, salvo lo especificado en puntos siguientes:

2.- La superficie máxima no computable a efectos de edificabilidad para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros



cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación. Al margen de este cómputo, podrá elevarse por encima de la altura permitida, exclusivamente cajas de escaleras, recintos para ascensores y/o otras instalaciones como Telecomunicaciones, gas, climatización, etc...

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos cincuenta (350) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de ocho plantas + Ático: Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (V.P.P.)

Parcela F: $3.136,50 \text{ m}^2 \times 4,8924 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 15.345,11 \text{ m}^2$.

Parcela H: $2.581,00 \text{ m}^2 \times 4,3944 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.342,06 \text{ m}^2$.

Parcela I: $3.937,68 \text{ m}^2 \times 4,5460 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 17.900,69 \text{ m}^2$.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación. (A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.- Con carácter singular en este Plan Parcial, en los casos de edificaciones cuyo uso sea el de VPP, podrán destinarse las plantas bajas a uso terciario-comercial en toda su superficie, contabilizando a los efectos de cálculos de superficie para VPP. Deberá de cumplir, exclusivamente, con ser bloque de seis plantas o más.

5.- Durante la Reparcelación, se permitirá modificar los valores de edificabilidad máximos asignados a cada parcela, siempre y cuando se mantenga, como valor máximo del total de las manzanas, el máximo contenido en este documento. Tras esta, será mediante Estudio de Detalle.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijada en el art. 7.3.23 del PGOU vigente.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total libre.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los noventa (90) metros lineales.

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, 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 o plantas, 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 de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

LL.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- f) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.
- g) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.
- h) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.
- i) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.
- j) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que osean fincas colindantes.

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

M.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (V.P.P.), que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- d) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- e) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- f) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 - Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

N.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA.

5.1.3- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA OESTE-3 V.P.P. (parcela J)

A. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada "Oeste-3" V.P.P. en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones, con una tipología de tipo "manzana cerrada".

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.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500m²)

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- 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.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en en Manzana Cerrada "Oeste-3" V.P.P., incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueban para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección del P.G.O.U. 2001 de Granada para el caso de elementos catalogados.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las Edificaciones calificadas como Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Oeste-3" se alinearán a fachadas en todas las plantas , siguiendo los criterios de vuelos del PGOU de Granada.

2.- Se alinearán obligatoriamente las fachadas de los edificios con las alineaciones oficiales de las calles colindantes.

D.- Separación entre edificios.

Las separaciones entre bloques serán, como mínimo, las definidas en el plano nº6, al margen de otras consideraciones que hubiera establecido el PGOU de Granada.

E.- Ocupación de parcela.

1.- Para Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada "Oeste-3" (V.P.P.) la ocupación máxima permitida será del 100 % en todas las plantas.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-La superficie ocupada por las plantas de sótano o semisótano podrá ser el 100% de la parcela en los usos de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada "Oeste-3" V.P.P.

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.

G.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas:

Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada "Oeste-3" (V.P.P.): 6 plantas.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del numero de plantas:

Para seis plantas se fija una altura máxima de dos mil ciento diez centímetros (2.110)

Por tanto, las alturas máximas de bloques serán las establecidas en estos apartados, al margen de la separación entre bloques, que será, como mínimo, la ya señalada en puntos anteriores.

En el cálculo de la altura total, estarán exentas las barandillas ligeras o transparentes. No así los petos macizos. (tanto en fachadas como patios).

H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada, salvo lo especificado en puntos siguientes:

2.- La superficie máxima no computable a efectos de edificabilidad para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no superará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación. Al margen de este cómputo, podrá elevarse por encima de la altura permitida, exclusivamente cajas de escaleras, recintos para ascensores y/o otras instalaciones como Telecomunicaciones, gas, climatización, etc..

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos cincuenta (350) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

a) Para edificios de cinco plantas: Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Oeste-3" (VPP)
Parcela J: $589,21 \text{ m}^2 \times 5,4545 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.213,85 \text{ m}^2$

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
(A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.- Con carácter singular en este Plan Parcial, en los casos de edificaciones destinadas a VPP, podrán destinarse las plantas bajas a uso terciario-comercial en toda su superficie, contabilizando a los efectos de cálculos de superficie para VPP. Deberá de cumplir, exclusivamente, con ser bloque de seis plantas o más.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.
No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

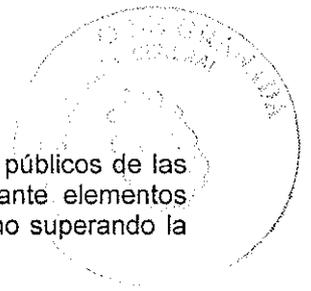
La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los noventa (90) metros lineales.

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, 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 o plantas, 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 de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

LI.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Oeste-3" (VPP), que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- g) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- h) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- i) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 - Se atenderá la condición de parcela mínima.
 - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
 - Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
 - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
 - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

M.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA.

5.2. TERCIARIO.

A.- Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como Terciario, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Es de destacar que parte del Terciario adjudicado a este Plan (2.500 m²) se ubican en las plantas bajas de los edificios residenciales.

B.- Calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores,

atenderán a las condiciones establecidas para esa edificación, según estipula el Artículo 7.18.2 del PGOU de Granada.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, sobre parcelas aisladas o en parcelas integradas en unidades morfológicas superiores, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales atenderán a las condiciones establecidas para esa edificación, según estipula el Artículo 7.18.2 del PGOU de Granada.

C.- Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos se estará a lo dispuesto en el Artículo 7.18.3.

D.- Condiciones Particulares de uso

Se admiten usos de terciario Comercial, Terciario de Oficinas , Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y terciario de Garajes. No se admite el uso de Terciario singular.

Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

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

E.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de 1.000m².

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario, hasta la parcela mínima señalada.

F.- Alineaciones a vial o espacio público. Separación entre edificaciones

Los edificios podrán alinearse a fachada en todos los frentes de parcela. Deberán cumplir, sin embargo, las condiciones de separación de bloques, establecida en la Ordenanza de "Bloque Abierto" del PGOU, cuando existan dos ó más edificaciones.

G.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, caso de terciario e instalaciones comerciales, y otros usos compatibles (en todas las plantas).

H.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluyendo el semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie máxima permitida como ocupación en edificación sobre rasante, siempre y cuando resulte que la ocupación máxima sea el 75% de la superficie de la parcela.

I.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: 5 plantas (1.780 cms.) en Terciario 1 y dos plantas (800 cm) en Terciario 2, según plano de Alineaciones y Alturas.

No obstante, y dado que pueden plantearse casos de edificaciones especiales por su altura, se admite la edificación de una sola planta hasta 8 mts (800 cms) en donde se computará su edificabilidad siguiendo el siguiente sistema:

- Hasta 4.60 mts de altura, cada m² de edificación computa igualmente con 1,00m² de edificabilidad.
- A partir de esta altura, cada metro cúbico de volumen, computará 0,30 m² de edificabilidad.

J.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 5.1, punto H para las condiciones de edificación del Uso Residencial Bloque Abierto Singular del presente Plan Parcial.

K.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima de:

Parcela TERCIARIO - 1: 4.121,32 m² x 2,132 m²/m²: 8.786,65 m².

Parcela TERCIARIO -2: 2.600,57 m² x 0,900 m²/m²: 2.340,51 m².

El cómputo de edificabilidad de la primera planta, si superara 4,60 mts (460cms) de altura, se estará a lo definido en el punto I, "Altura y nº de plantas".

5.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

A.- Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Comunitario, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

5.3.1. EQUIPAMIENTO SINGULAR DE CARÁCTER SOCIAL O CULTURAL:

A.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento Comunitario Aisladas, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales, atenderán a las siguientes condiciones:

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Equipamiento Comunitario, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 1. Se atenderá la condición de parcela mínima.
 2. No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de

Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

3. Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
4. Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

B.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil metros cuadrados. (1.000m²). ó aquella que venga delimitada en la documentación gráfica del Plan Parcial.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

D.- Ocupación de parcela.

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

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano 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.

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: 2 plantas

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa centímetros (790 cm) centímetros.

3.- No obstante, se puede superar la altura máxima permitida, siempre que las necesidades de uso así lo requieran, y se justifique mediante Estudio de Detalle, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida.

G.- Edificabilidad máxima.

Los Edificios Singulares de Carácter Social ó Cultural de edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad de 1,00 m²/m².

H.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, 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 o plantas, 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 de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

5.3.2. EQUIPAMIENTO DOCENTE:

A.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

D.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótano 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.



4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

- Número máximo de plantas (EQ DC): 2 plantas.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

3.- No obstante, se puede superar la altura máxima permitida, siempre que las necesidades de uso así lo requieran, y se justifique mediante Estudio de detalle, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida.

G.- Edificabilidad máxima.

Los Equipamientos Docentes tendrán una edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad de 1 m²/m².

H.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, 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 o plantas, 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 de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

I. Condiciones particulares de uso.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 50% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano 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, (acceso principal del edificio)

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.



5.3.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MIXTO:

Este tipo de Equipamiento Descubierto, estará formado por Instalaciones al Aire Libre, compatible con otras instalaciones cubiertas que agoten la edificabilidad asignada.

Se trata de un modelo de Equipamiento Deportivo que denomina el presente Plan Parcial "Mixto", al adjudicarle una edificabilidad intermedia (0,60 m²/m²) entre los dos modelos planteados en el PGOU de Granada.

El uso deportivo (EQ-DP) de ésta parcela se regirá por las siguientes normativas:

A.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

D.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 60% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano 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, (acceso principal del edificio)

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

- Número máximo de plantas (EQ DP): 2 plantas.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del numero de plantas:

- Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

3.- No obstante, se puede superar la altura máxima permitida, siempre que las necesidades de uso así lo requieran, y se justifique mediante Estudio de detalle, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida. En cualquier caso, y para Edificios deportivos Singulares, se admitirá una altura total de 12 metros (1.200 cms.)

G.- Edificabilidad máxima.

Los Equipamientos Deportivos Descubiertos tendrán una edificabilidad de 0,60 m²/m².



H.- Condiciones particulares de estética.

- 1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, 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 o plantas, 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 de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- 5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

I.- Condiciones particulares de uso:

- 1.-El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a Equipamiento Comunitario, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente documento.
- 2.- en cualquier caso serán especial y específicamente compatibles e intercambiables los Usos Deportivos y Docentes, pudiéndose dedicar las parcelas descritas para cada uno de estos usos indistintamente, cumpliendo exclusivamente la condición de mantener la titularidad y gestión públicas.
- 3.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto a la condiciones de uso dispuesto en el Título Sexto de la Normativa del PGOU 2001 en relación con las implantaciones de usos, el carácter en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas de los usos de equipamiento comunitario, compatibilizándolo con el uso de aparcamiento público.
- 4.-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 a las afecciones derivadas de la aplicación de las normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Granada, Diciembre de 2.005

Fdp. QUINTECT S.L.
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)



**PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001
GRANADA.**

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 la Ley del Suelo, Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre, 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.

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 en cada una de las que hemos denominado manzanas, o Unidades Básicas, y teniendo en cuenta el hecho de su ordenación física, es lógico plantear UNA SOLA ETAPA que coincidirá como una sola Unidad de Ejecución., incluidos los Sistemas Generales Adscritos.

Según la Ficha de Condiciones Urbanísticas del Plan Parcial Sector O3 de Granada, del P.G.O.U. 2001 con aprobación definitiva Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia con Fecha 10 de mayo de 2001., al Ayuntamiento en el Plan Parcial PP O3, le corresponde las Cesiones (10% de Aprovechamiento sobre el Aprovechamiento de Derecho) y los Excesos de Aprovechamiento.

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización están repartidos por agentes de Inversión: Privado y Municipal.

Al inversor privado le corresponde:

Los Costes de Urbanización del Plan Parcial, correspondiente al 100% del aprovechamiento y Excesos de Aprovechamiento. (Sin incluir los Sistemas Generales).

Además el Coste de Urbanización de los Sistemas Generales , también es sufragado por el Plan Parcial siendo el siguiente reparto:

70% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Municipio

30% de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Inversor privado.

La urbanización de los sistemas generales Adscritos se ejecutará , como se recoge en la memoria del PGOU 2001 de Granada , en el apartado de "Intervenciones en Sistemas Generales", donde participa la iniciativa privada en un 30% del coste de las implantaciones y en un 70% lo asume la iniciativa pública municipal.

De esta manera, podrán funcionar de forma independiente en su gestión, teniendo sobre todo en cuenta que, al encontrarse los Promotores del Plan Parcial en ella, con mayoría de suelo, se considera como primera y única Etapa, planteándose, como ya se ha explicado, su transformación en Suelo Urbano

En esta Etapa no se señala más 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, en su caso, se hará dentro de la necesaria coordinación con los servicios correspondientes y de los procedimientos del Sistema de Compensación.

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

El sistema de actuación elegido es el de Compensación, 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.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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: Julio de 2.005. Texto refundido Diciembre de 2.005.
- Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial
- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

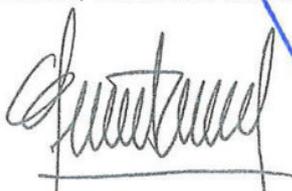
Por otro lado, la posible descomposición en fases de la Edificación se presentará con dichos proyectos ya que dependerá en su importante grado, de la demanda en los años futuros.

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización , y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

Granada, Diciembre de 2.005



Fdo. QUINTECT S.L.
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)





PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001 GRANADA.

ESTUDIO ECONOMICO

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
 - 2.2.6. Garantía del Cumplimiento de los Compromisos por importe del 6%.

1. OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

El Estudio Económico que se realiza a continuación tiene por objeto determinar el valor total de las obras 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 periodo 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 contratas, podrán aumentar o disminuir.

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

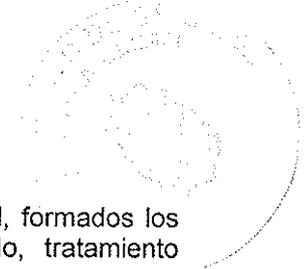
2.2.1. Evaluación del Costo de Urbanización

Movimiento de tierras

M2. de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeados en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero.

A 30 €/m²

50.251,11 m² x 30 €/m²..... 1.507.533,30 €



Pavimentación de viales para tráfico rodado

M2. de pavimentación de viales, medianas y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada en., acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado. y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 23,5 €/m2

47.658,11 m2 x 23,5 €/m2.....1.119.965,60 €

Pavimentación de viales para tráfico restringido

M2. de pavimentación de viales para tráfico restringido, formados los viales por sub-base de zahorra natural, base de zahorra artificial y acabado de adoquín prefabricado sobre asiento de mortero de 300kg de cemento, línea de agua de adoquín sobre cama de hormigón en masa H-100, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 19,9 €/m2

2.593,00 m2 x 19,9 €/m2.....51.600,70 €

Señalización

Unidad 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. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento

Unidad..... 95.000,00 €

Ajardinamiento Plan Parcial

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, Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 24,00 €/m2

25.016,46 m2 x 24,00 €/m2.....600.395,04 €.

Ajardinamiento Sistemas Generales

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, Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 24,00 €/m2

47.542,62 m2 x 24,00 €/m2.....1.141.022,88 €.

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, armarios y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento

A 18 €/ml

3.800 ml x 18 €/ml.....68.400,00 €.

Telecomunicaciones

Ml. de conducción para telecomunicaciones, 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 las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento
A 21 €/ml

3.800 ml x 21 €/ml.....79.800,00 €

Abastecimiento, riego e hidrantes

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil 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 e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento
A 36,00 €/ml

3.800 ml x 36,00 €/ml.....136.800,00 €

Saneamiento

Ml. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) 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, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras.
A 65,00 €/ml.

3.400 ml x 65,00 €/ml..... 221.000,00 €.

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.(Se incluye p.p. de cambio de infraestructuras existentes caso de que fuese necesario.
A 55,00 €/ml.

3.800 ml. x 55,00 €/ml..... 209.000,00 €

Acometida eléctrica:

Unidad de acometida subterránea a 20 KV, de red eléctrica, desde el entronque en la subestación existente.

Ud.....120.000,00 €

Centros de Transformación:

7 Ud.....284.000,00 €

Instalación de Gas

Ml. de conducción general para instalación de gas, según compañía suministradora e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.
A 28,24 €/ml.

3.600 ml x 28,24 €/ml..... 101.664,00 €

Encauzamiento de Acequias

Ud de encauzamiento de Acequia existente, según informe adjunto.

Ud.245.000,00€

Desmontaje y soterramiento de Línea de A. T.

Km. De desmontaje y soterrado de la línea aérea de Alta Tensión, también de Alta Tensión bajo tubo; incluso realización de zanja de excavación a una profundidad media de 80-100 cm. Con refuerzo en pasos de calzada, y posterior relleno y compactación de la zanja, con p.p. de registros, según instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales y de la Compañía Suministradora.

1,065 Km. x 200.000,00 €/Km..... 213.000,00 €.

Desmontaje y soterramiento de Línea Telefónica Aérea

Km. De desmontaje y soterrado de la línea aérea de Telefonía, incluso realización de zanja de excavación a una profundidad media de 80-100 cm. Con refuerzo en pasos de calzada, y posterior relleno y compactación de la zanja, con p.p. de registros, según instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales y de la Compañía Suministradora.

0,655 Km. x 90.000,00 €/Km..... 58.950,00 €.

Infraestructuras Suprasectoriales

Pa. De Dotación para ejecución de Infraestructuras Suprasectoriales de Abastecimiento, Saneamiento y Suministro Eléctrico.

1Pa..... 120.000,00 €.

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION DEL PP-03 DEL PGOU

Movimiento de tierras.....	1.507.533,30 €
Pavimentaciones	1.171.566,30 €
Señalización.....	95.000,00 €
Ajardinamiento Plan Parcial.....	600.395,04 €
Ajardinamiento Sistemas Generales.....	1.141.022,88 €
Telefonía.....	68.400,00 €
Telecomunicaciones	79.800,00 €
Abastecimiento.....	136.800,00 €
Saneamiento.....	221.000,00 €
Electrificación y Alumbrado.....	209.000,00 €
Infraestructura de Gas.....	101.664,00 €
Encauzamiento de Acequias.....	245.000,00 €
Desmontaje y Soterrado Línea Telefónica	58.950,00 €
Infraestructuras Suprasectoriales	120.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL.....	5.756.131,52 €

OBRAS ELÉCTRICAS SINGULARES:

Centros de Transformación.....	284.000,00 €
Acometida eléctrica.....	120.000,00 €
Desmontaje y Soterrado de Línea de Alta Tensión Existente...	213.000,00 €
TOTAL.....	617.000,00 €

***EN ÉSTE PRESUPUESTO VA INCLUIDO EL 70% QUE LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES.**

2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial

Los honorarios técnicos de Redacción del Plan Especial, en este caso se calculan según Tarifa Colegio Oficial Arquitectos (Sistema Cuota Variable).

2.2.3. Coste de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización

Los honorarios Técnicos de Redacción y Dirección de Proyecto de Urbanización, en este caso, se calculan según Tarifas de los Colegios Oficiales de Arquitectos (Sistema Cuota Variable), e Ingenieros.

2.2.4. Resumen total de costos

Presupuesto de Ejecución Material.....	5.756.131,52 €
Obras Eléctricas Singulares.....	617.000,00 €
Redacción Plan Especial.....	46.797,00 €
Proyecto y Dirección de Urbanización	82.252,98 €
Asesoría Reparcelación/Compensación	54.091,10 €
Indemnizaciones.....	150.253,00 €
TOTAL.....	6.706.525,60 €

(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 de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada. (Teniendo en cuenta que la administración actuante, como antes hemos especificado).

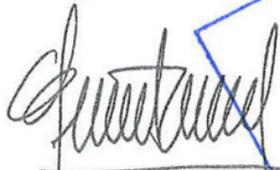
La iniciativa en la gestión de PP-03 corre a cargo de los propietarios que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

La ejecución de las obras que el Ayuntamiento prevea con este P.P. en vías e infraestructuras propiedad de otros Organismos ó Entidades serán ejecutadas por aquellos a través de los cauces que el Excmo. Ayuntamiento disponga. Aquellos que correspondan a la Empresa Promotora, quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por el citado propietario.

Todo ello, y muy especialmente, en lo referente a Infraestructura de Agua y Saneamiento (EMASAGRA), Electricidad (Cía. SEVILLANA) y Telecomunicaciones (Cía. TELEFONICA y otros), que deberán ejecutar la parte que les corresponda, según establezcan la ley y los diferentes Decretos de acometidas.

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

Granada, Diciembre de 2.005



Fdo. QUINTECT S.L.
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)



