

AGRUPACION DE PROPIETARIOS DEL SECTOR PP-11

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

28 NOV. 2008

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



PLAN PARCIAL

SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I

P.G.O.U. DE GRANADA

APROBACIÓN DEFINITIVA



EMILIO HERRERA CARDENETE  
JUAN CARLOS RUIZ GONZALEZ  
ARQUITECTOS



**PLAN PARCIAL**  
**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**  
**P.G.O.U. DE GRANADA**

**INDICE**



## **MEMORIA**

- 1. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y ADECUACIÓN AL P.G.O.U.**
- 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
  - 2.1. MEDIO FÍSICO**
    - 2.1.1. Características topográficas
    - 2.1.2. Características geotécnicas
    - 2.1.3. Características paisajísticas
    - 2.1.4. Características climáticas
    - 2.1.5. Infraestructuras
      - Acequias
      - Abastecimiento de agua
      - Alcantarillado
      - Suministro de energía eléctrica
      - Otros servicios
      - Viario
  - 2.2. MEDIO URBANO**
    - 2.2.1. Condiciones del entorno. Instalaciones y actividades existentes
    - 2.2.2. Determinaciones del P.G.O.U. de Granada
    - 2.2.3. Estructura catastral
- 3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS**
- 4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**
- 5. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**
- 6. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**
  - 6.1. VIARIO
  - 6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA. RIEGO E HIDRANTES
  - 6.3. ALCANTARILLADO
  - 6.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
  - 6.5. REDES DE COMUNICACIONES
  - 6.6. SUMINISTRO DE GAS

### **ANEXOS A LA MEMORIA**

- Justificación de la Modificación en la Delimitación de la Unidad de Ejecución I.1
- Relación de propietarios y cumplimiento del art.13 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y art.64 del Reglamento de Planeamiento



## **ORDENANZAS**

- 1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS GENERALES**
  - 1.1. MARCO LEGAL
  - 1.2. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. PRELACIÓN DE LOS MISMOS
  - 1.3. REMISIÓN A LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. DE GRANADA
  
- 2. RÉGIMEN DEL SUELO**
  - 2.1. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD
  - 2.2. DEBER DE URBANIZAR
  - 2.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN
  - 2.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN
  
- 3. REGULACIÓN DE LOS USOS**
  - 3.1. USOS DEL SUELO
  - 3.2. USOS DE LA EDIFICACIÓN
  
- 4. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**
  - 4.1. APLICACIÓN  
TIPOS DE OBRAS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
  - 4.2. CONDICIONES DE PARCELA
  - 4.3. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS
  - 4.4. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS
  - 4.5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS
  - 4.6. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS
  - 4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN
  
- 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**
  - 5.1. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA
  - 5.2. CALIFICACIÓN TERCARIO
  
- 6. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**
  - 6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES
  - 6.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
  - 6.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y AÉREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS
  - 6.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS

### **ANEXO A LAS ORDENANZAS**

- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

**PLAN DE ETAPAS**

1. GENERALIDADES
2. ETAPAS. DIVISIÓN Y DURACIÓN
3. OBRAS DE URBANIZACIÓN
4. SUELOS DE RESERVA OBLIGATORIA PARA DOTACIONES
5. RECEPCIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha 22

28 NOV. 2008

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

1. MARCO LEGAL
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN
4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ART.64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

**PLANOS**

1. SITUACIÓN . REFERENCIA AL P.G.O.U. DE GRANADA . DELIMITACIÓN
2. TOPOGRÁFICO
3. CATASTRAL
4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
5. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN
6. ALINEACIONES Y RASANTES
7. PERFILES DE VIARIO I
8. PERFILES DE VIARIO II
9. REDES DE INSTALACIONES I
10. REDES DE INSTALACIONES II



Ha colaborado en la redacción del presente documento en sus fases de Aprobación Provisional y Aprobación Definitiva la Arquitecto D<sup>a</sup> Ana Vanessa García Jiménez

Granada . Mayo de 2008

Los Arquitectos:



**PLAN PARCIAL**

**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**

**P.G.O.U. DE GRANADA**

**MEMORIA**

## MEMORIA

### 1. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y ADECUACIÓN AL P.G.O.U.

Mediante el presente Plan Parcial se desarrolla la Unidad de Ejecución PP-11 *Villavicencio I* del vigente P.G.O.U. de Granada.

El Sector limita al Norte con el término municipal de Maracena, al Este con el Sector 1.7 / *Paraíso Industrial* del P.G.O.U. de Granada, al Sur con la Carretera Nacional A-329 (antigua N-342), travesía urbana denominada hoy Avenida de Andalucía, y al Oeste con el Sector 1.2 / *Villavicencio II* del citado P.G.O.U.

La superficie real del mismo, según levantamiento topográfico y medición recientemente efectuados, es de 116.413,00 m<sup>2</sup>.

Sus características urbanísticas vienen definidas en la correspondiente Ficha de Planeamiento, que se adjunta, y cuyos datos más significativos son:

PP-11 VILLAVICENCIO I		
DISTRITO	CHANA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
CUATRIENIO	SEGUNDO	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,408	
EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA	0,50	
SUPERFICIE DEL SECTOR	116.466 m <sup>2</sup> (1)	
USOS PORMENORIZADOS	INDUSTRIAL	90%
	TERCIARIO	10%
RESERVA PARA DOTACIONES	15.141 m <sup>2</sup>	
PROGRAMACIÓN	CUATRIENIO	SEGUNDO (2)
	AÑO INICIO	5º

- (1) Se ha modificado la Unidad de Ejecución al amparo del Art.5.2.1.3. del P.G.O.U., su justificación se incorpora en el ANEXO de esta Memoria.
- (2) Fue estimada alegación nº628 en relación a cambio de cuatrienio, pasando al primer cuatrienio el desarrollo de los Sectores PP-11 y PP-12.



**Condiciones de Desarrollo, Programación.**

Cuatrienio	Segundo	Documento	Plazo
Año Inicio	5º	Plan Parcial	12 meses
		Compensación	18 meses
		Ejecución de Urbanización	24 meses

Gestión: Urbanización:

**Estudio Económico.**

Costos de Urbanización:	Privada	Municipal	Supramunicipal
	• 2.309.917	• 349.999	• 0
<b>Ámbito del Sector:</b>			
Red Vial:	• 2.659.916	• 265.990	• 0
Espacios Libres:	• 0	• 0	• 0
Subtotal:	2.659.916	2.393.926	265.990
Stet. Generales:	• 0	• 0	• 0
Total:	2.659.916	2.393.926	265.990

**Villavicencio I PP-11**

Distrito	Chana	Uso Global	Industrial	Cuatrienio	Segundo	Aprov. Tipo:	0,408
Hoja N°	7-14	Edif. Total Lucrativo	0,50			AR:	SUP-2

**Condiciones Particulares**

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización preliminar de espacios libres y equipamientos graficados en los planos.

**Objetivos**

Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona oeste, garantizando las conexiones con la trama existente.

**Condiciones Urbanísticas**

Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	90% ASA	10% Cesión
116.486	(1) 47.518	42.766	4.752 UAs
Ámbito del Sector	(2) 0	0	0 UAs
Sistemas Generales Adscritos	0	0	0 UAs
Total S.G. Adsc.	0	0	0 UAs

**Programa de Usos y Edificabilidades**

Usos Pormenorizados	%/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas
Industrial	90,00%	53.458	0,80	42.766	
Terciario	10,00%	4.752	1,00	4.752	
Total Usos Lucrativos	100,00%	58.210		47.518	0
Aprovechamiento Real					
Aprovechamiento Derecho					
Exceso de Aprovechamiento					
S.G. Interior	0			47.518 UAs (3)	
				47.518 UAs (1+2)	
				0 UAs (4)	

**Observaciones**

El programa de usos pormenorizados contiene los siguientes porcentajes sobre aprovechamientos que se entienden mínimos:  
 - 10% Terciario, a excepción de instalaciones angulares.  
 Se incluyen en el Ámbito zonas de suelo urbano que no computan en el aprovechamiento del sector.

**Reservas de Dotaciones en m² de suelo**

Esp. Libr	11.847	Docente	
Deportivo	2.329	Social	
Total	15.141		







El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante un Plan Parcial, cuya tramitación y aprobación seguirá el procedimiento y contenido previstos en la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (Disposición Transitoria Quinta) y, con carácter supletorio, en el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley del Suelo, aprobado por R. D. 2159/1978 de 23 de Junio.

Así mismo, el vigente P.G.O.U. de Granada clasifica los terrenos como Suelo Urbanizable Programado, debiendo desarrollarse, por aplicación del art. 2.2.1.2, mediante un Plan Parcial.

El ámbito, contenido y determinaciones y regulación de la ordenación y la edificación, se encuentran definidos respectivamente en los arts. 5.2.1., 5.2.2. y 5.2.3. del citado P.G.O.U. de Granada que, igualmente, regula el Plan Parcial como instrumento de ordenación en su art. 8.2.2.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. MEDIO FÍSICO

#### 2.1.1. Características topográficas

El suelo presenta una superficie con una ligera pendiente en sentido Noreste - Suroeste, con una diferencia total de cota de 12 metros, correspondiendo al vértice Suroeste la cota más baja y al Noreste la más alta.

#### 2.1.2. Características geotécnicas

La zona en la que se ubica el sector está comprendida en terrenos pertenecientes a la Depresión de Granada, situados en su borde Noreste. Dicha depresión se caracteriza por depósitos del Cuaternario, constituidos por materiales margosos, areniscas y conglomerados de matriz arcillosa, etc., sobre capas de formación anterior.

En nuestro caso, el subsuelo está constituido por depósitos coluviales en los que se alternan, de forma irregular, niveles finos arcillosos y limo-arcillosos con granulares, que aparecen, generalmente, en forma de bolsa o lentejón aislado. El nivel superior suele estar constituido por un suelo de intercalaciones granulares y arcillosas, de color marrón-rojizo y crema, con carbonataciones.

Estos depósitos coluviales cubren la zona de contacto entre la Formación Alhambra y los suelos de la Vega, encontrándose el suelo que consideramos muy próximo a esta última formación.

Por otra parte, en el terreno que nos ocupa existe una capa generalizada de rellenos y suelo vegetal, acordes con el uso agrícola que, hasta fechas recientes, han desarrollado los terrenos. Su espesor es algo superior a un metro y, bajo el mismo, aparecen las capas antes definidas.

Por lo que se refiere a las condiciones hidrogeológicas, no se detecta nivel freático dentro de las capas comprendidas hasta una profundidad de 8,00 m.

En resumen, se diferencian en el terreno los siguientes niveles o estratos:

- Suelo vegetal y material de relleno.



- Estrato de arcillas rojizas con carbonataciones en su base, que constituye el suelo edáfico.
- Substrato de arcillas limosas marrones y marrón-rojizas con intercalaciones irregulares de tipo granular.

El terreno presenta adecuadas características de drenaje, resultando apto para la edificación.

#### **2.1.3. Características paisajísticas**

Los terrenos se encuentran prácticamente consolidados en su perímetro por usos urbanos o por sistemas generales, encontrándose fuera de explotación agrícola desde hace más de diez años, existiendo actualmente alguna edificación ligada a uso industrial y zonas ocupadas con otros usos en precariedad, no constituyendo ni formando parte de Unidad de Paisaje alguna.

Como es común a amplias zonas del municipio y del área metropolitana, se divisan las cumbres de Sierra Nevada desde los terrenos.

#### **2.1.4. Características climáticas**

Las características climáticas correspondientes a estos terrenos son las propias del resto del término municipal, respondiendo específicamente a las peculiaridades de la Vega de Granada, no existiendo, por su situación y/o configuración, factores climáticos de riesgo.

#### **2.1.5. Infraestructuras**

Los primitivos usos agrícolas de estos pagos determinan la existencia de acequias de riego en el terreno, estando muchos de los ramales existentes en mal estado y en desuso.

Por otra parte, el nivel de consolidación actual de los terrenos del Sector y colindantes por distintas actividades de carácter industrial y terciario, ha supuesto la existencia de diferentes servicios urbanos, en general con infraestructuras insuficientes y deterioradas.

##### **Acequias**

El Sector es atravesado transversalmente por la Acequia del Jaque Bajo, formando su cauce un acusado quiebro en el interior del mismo.

Existen, así mismo, otros ramales de tierra como repartidores y una acequia de obra con tramos entubados que discurre por la zona limítrofe con el Sector 17.

##### **Abastecimiento de agua**

Existe una arteria que discurre por la margen derecha de la Avenida de Andalucía, de fundición y con sección y caudal suficiente para el abastecimiento del Sector, lo que, oportunamente, deberá ser certificado por la Empresa Suministradora EMASAGRA.

##### **Alcantarillado**

El Sector carece actualmente de red de alcantarillado urbano, no habiendo existido residuos que verter



a la

**Suministro de energía eléctrica**

aéreas

Existe

**Viaro**

y

**2.2. MEDIO URBANO**

**2.2.1. Condiciones del entorno. Instalaciones y actividades existentes**

El Sector está conformado en su totalidad por suelo clasificado como urbanizable, no existiendo, como sucede en sectores limítrofes, suelo urbano.

Los terrenos, actualmente sin uso, carecen de edificaciones, con las siguientes excepciones:

Parcela	Propiedad	Uso	Construcción	
			año	superf. (m <sup>2</sup> )
6	Enrique Guerrero Linares	Residencial (Vivienda y anexos)	1.950	444,00
	Francisco Guerrero Linares	Nave Industrial (TOSTAVEN)	1.960	1.559,00

Existen también las siguientes instalaciones, carentes de edificación:

Parcela	Propiedad	Uso	Superf. (m <sup>2</sup> )
7	Paulino Puertas Megías	Depósito de vehículos en superficie	-
8	José Garzón Pertíñez	Instalación de antena de telefonía móvil	-



### 2.2.2. Determinaciones del P.G.O.U. de Granada

Las determinaciones específicas para el Sector PP-11 *Villavencio I* del P.G.O.U. de Granada, han sido transcritas en el apartado 1 de esta memoria y que resumidas en cuanto a datos numéricos, ajustados a la exacta medición del suelo, así como a la modificación efectuada en la Unidad de Ejecución (\*) al amparo del Art.5.2.1.3. del P.G.O.U., son las siguientes:

ÁMBITO DEL SECTOR PP-11/ VILLAVICENCIO I		
SUELO URBANIZABLE		
Superficies de partida (m <sup>2</sup> )		Superficie final (m <sup>2</sup> )
Según ficha del PGOU	116.466,00	115.352,00
Según medición realizada	116.413,00	
Ajuste de borde (*)	-1.061,00	

APROVECHAMIENTO TOTAL		
Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento tipo	UAS
115.352,00	0,408	47.064

RESERVA DE DOTACIONES		
	Según ficha del PGOU	Ajustado a superf. real
ESPACIOS LIBRES	11.647	11.535
DEPORTIVO	2.329	2.307
SOCIAL	1.165	1.154
<b>TOTAL</b>	<b>15.141</b>	<b>14.996</b>

CONDICIONES PARTICULARES
Se recogerán los trazados vinculantes del viario
Localización preferente de espacios libres y equipamientos



PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES				
USO PORMENORIZADO	%	APROVECHAMIENTO	C.U.	EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL	90	42.358	0,80	52.948
TERCIARIO (1)	10	4.706	1,00	4.706
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>47.064</b>		<b>57.654</b>

(1) Porcentaje entendido como mínimo

### 2.2.3. Estructura catastral

Los terrenos del Plan Parcial están conformados por 10 parcelas, relacionadas en cuadro de página siguiente con expresión de la superficie catastral de cada una de ellas, que se agrupan según propiedades de la forma siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES		
Parcela	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	ANTONIO SÁNCHEZ GARCÍA	12.160,36
2	GRUPO EMPRESARIAL MB, S.L. (*)	16.384,46
3	MANUEL AVILES	2.640,00
4	LAMINEX BALEARES S.L., ZETA SOLUCIONES INFORMATICAS S.L., E. PEREZAFRA S.L., PROMOCIONES GÓMEZ RAYO S.L.	13.983,90
5	ENRIQUE GUERRERO LINARES	8.417,47
5b	GRUPO EMPRESARIAL MB, S.L.	1.531,66
6	HERMANOS GUERRERO LINARES	5.742,27
7	PAULINO PUERTAS MEGÍAS	20.676,95
8	JOSÉ GARZÓN PERTÍÑEZ	13.898,23
9	MANUEL SANTOS NIETO Y HERMANOS	19.616,22
10	SALTO ANGEL S.A. (**)	300,89
	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>115.352,41</b>

(\*) Forma parte de una finca mayor, que incurre en el ámbito del Sector P.P.I-7. La delimitación del Sector se regulariza en el presente Plan Parcial, coordinadamente con el Plan Parcial P.P.I-7 colindante, afectando a fincas de esta misma propiedad. Dicha regularización se detalla en los cuadros de características del Plan.

(\*\*) Es la parte del borde de la parcela que incurre dentro de la delimitación del Sector P.P.I-1, quedando el grueso de la misma dentro del Sector P.P.I-2.

**CUADRO DE SUPERFICIES**

PROPIEDAD	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL			SUPERFICIE SEGUN MEDICION (m <sup>2</sup> )
		Nº	REFERENCIA	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	
1	ANTONIO SANCHEZ GARCIA	06	3475306VG4137C0001XK	10.660,00	12.160,36
2	GRUPO EMPRESARIAL MB, S.L.	07	3475307VG4137C0001IK	2.865,00	16.384,46
		08	3475308VG4137C0001JK	14.763,00	
3	ENRIQUE FERNANDEZ ALONSO (Manuel Avilés)	09	3475309VG4137C0001EK	2.676,00	2.640,00
4	E. PEREAFRA S.L., LAMINEX BALEARES S.L. PROMOCIONES GÓMEZ RAYO, S.L. ZETA SOLUCIONES INFORMÁTICAS, S.L.	01	3273201VG4137C0001WK	2.321,00	13.983,90
		13	3475313VG4137C0001SK	23.000,00	
5	ENRIQUE GUERRERO LINARES	04	3273204VG4137C0001YK	3.414,00	8.417,47
5b	GRUPO EMPRESARIAL MB, S.L.	05	3273205VG4137C0001GK	1.958,00	
6	ENRIQUE GUERRERO LINARES	10	3475310VG4137C0001IK	18.209,00	20.676,95
7	FRANCISCO GUERRERO LINARES	02	3273202VG4137C0001AK	9.620,00	
		03	3273203VG4137C0001BK	431,00	
8	JOSE GARZON PERTIÑEZ	11	3475311VG4137C0001JK	531,00	13.898,23
		12	3475312VG4137C0001EK	2.320,00	
9	MANUEL SANTOS NIETO Y HERMANOS	06	3273206VG4137C0001QK	19.320,00	19.616,22
10	SALTO ANGEL S.A.	07	3175707VG4137E0001WD	354,89	
<b>SUPERFICIES TOTALES</b>				<b>112.442,89</b>	<b>115.352,41</b>





### 3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

El P.G.O.U. de Granada propone un desarrollo de los suelos de uso industrial coherente con aquellos ya consolidados históricamente o determinados por el P.G.O.U. anterior.

Particularmente, para el Plan Parcial PP-11 se establece como OBJETIVO por el P.G.O.U. el siguiente:

***Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento industrial en la zona Oeste, garantizando las conexiones con la trama existente***

En este caso, dadas las características de los límites existentes, a tenor del viario y de las infraestructuras consolidadas, no admite prácticamente modificación alguna la ordenación indicativa recogida en el P.G.O.U.

Por otra parte, la estructura de la propiedad del suelo, constituida por parcelas de tamaño medio y grande, refuerza este planteamiento.

Finalmente, la aptitud de estos suelos para un desarrollo industrial del tipo propuesto por el P.G.O.U., con una situación privilegiada de los mismos y con amplia "fachada" a la Avenida de Andalucía, de gran atractivo para este tipo de instalaciones, convierte al Sector en desarrollo, así como a los colindantes PP-12 y PP-17, en receptores apetecibles para un tipo de industria compatible con el concepto de industria urbana integrada en el conjunto de la ciudad.

Por todo ello, las alternativas planteadas se refieren, exclusivamente, a ligeros ajustes de borde y en el trazado del viario secundario, habiéndose localizado los espacios libres y equipamientos de forma que, conjuntamente con los correspondientes de la Unidad de Actuación PP-17 colindante, puedan conformar agrupaciones de mayor entidad y posibilidades de uso.

### 4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada se ha formalizado conforme a los siguientes objetivos:

- Adaptación máxima a los criterios del P.G.O.U.
- Adecuación de la Ordenación a las necesidades y características de los usos industriales y terciarios previstos.

En relación con el primero de los objetivos, se ha mantenido la estructura viaria del P.G.O.U. con los ajustes pertinentes para posibilitar las conexiones con la trama viaria del Sector PP-17 colindante, proyectándose una red secundaria de viario para la organización física del ámbito ordenado.

En cuanto al segundo objetivo, se ha tratado de posibilitar un parcelario resultante acorde con los usos fijados que, teniendo en cuenta una prevista autopromoción a llevar a cabo por los propietarios actuales del suelo, facilite la gestión y ejecución del Plan.

De ello ha resultado la disposición de unas manzanas con desarrollo longitudinal y un ancho de 60,00 m para adecuarlas a la implantación de un parcelario basado en una modulación regular, con fondo de 30,00 m.



El uso terciario se dispone en el testero de fondo de una de las manzanas con uso industrial al objeto de su aproximación física a la zona de usos de equipamiento, para una mayor versatilidad de ambos usos.

El suelo de cesión obligatoria se ha organizado en una sola manzana que mantiene la mayor proximidad con los mismos usos establecidos en el colindante PP-17, permitiendo así la mayor versatilidad y utilidad de estos espacios, dentro de las previsiones que, para los mismos, establece la Ley.

El resultado de la Ordenación es el establecimiento de las siguientes vías:

En el lindero Oeste, una vía transversal a la Avenida de Andalucía compartida con el PP-12; en el lindero Este, una vía transversal a la Avenida de Andalucía perteneciente, en su primer tramo, totalmente al ámbito del Plan y, en quiebro con ella y en un segundo tramo, compartida con el PP-17; en el lindero Sur, una vía de servicio en continuidad con la que discurre, de igual forma, por el lindero Sur del PP-17; y, finalmente, en el lindero Norte, la continuidad de la vía que discurre, de igual forma, por el lindero Norte del PP-17 y cuyo eje constituye el límite con el municipio de Maracena. La disposición de transversal a la Avenida de Andalucía de las calles antes citadas no implica el acceso directo de las mismas a la mencionada Avenida.

Interiormente, se disponen dos vías transversales a la Avenida de Andalucía, sin acceso directo a la misma, y otras dos, ortogonales a las anteriores, que conectan con las tramas viarias de los sectores colindantes, PP-17 y PP-12.

Como resultado, se formalizado seis manzanas de uso industrial y/o terciario y una séptima manzana donde se dispone el suelo de cesión.

## 5. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El Régimen del Suelo Urbanizable está regulado en el TÍTULO QUINTO de las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.U. de Granada.

De la aplicación de sus determinaciones al ámbito del Sector PP-11, resulta la Ordenación del Sector que se recoge en el siguiente cuadro:





ÁMBITO DEL SECTOR PP-11/ VILLAVICENCIO I		
SUELO URBANIZABLE		
Superficies de partida (m <sup>2</sup> )		Superficie final (m <sup>2</sup> )
Según ficha del PGOU	116.466,00	115.352,00
Según medición realizada	116.413,00	
Ajuste de borde (*)	-1.061,00	

APROVECHAMIENTO TOTAL		
Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento tipo	UAS
115.352,00	0,408	47.064
APROV. SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN (90% ASA)		42.357
APROV DE CESIÓN OBLIGATORIA (10% ACO)		4.706

RESERVA DE DOTACIONES		
	Según ficha del PGOU	Ajustado a superf. real
ESPACIOS LIBRES	11.647	11.535
DEPORTIVO	2.329	2.307
SOCIAL	1.165	1.154
<b>TOTAL</b>	<b>15.141</b>	<b>14.996</b>

PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES				
USO PORMENORIZADO	%	APROVECHAMIENTO	C.U.	EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL	90,00	42.358	0,80	52.948
TERCIARIO (1)	10,00	4.706	1,00	4.706
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>47.064</b>		<b>57.654</b>

## Cuadro Resumen de Características

SECTOR PP-11- VILLAVICENCIO					
MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERF. NETA (m <sup>2</sup> )	APROVECHAM. (UA)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	COEFICIENTE EDIFICABIL.
1	INDUSTRIAL EN MANZANA	5.543,00	4.081	5.102	0,9204
2	INDUSTRIAL EN MANZANA	9.330,00	6.870	8.587	0,9204
3	INDUSTRIAL EN MANZANA	12.968,00	9.548	11.935	0,9204
4	INDUSTRIAL EN MANZANA	7.594,00	5.591	6.989	0,9204
	TERCIARIO	4.793,00	4.706	4.706	0,9819
5	INDUSTRIAL EN MANZANA	12.518,00	9.217	11.521	0,9204
6	INDUSTRIAL EN MANZANA	9.577,00	7.051	8.814	0,9204
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>		<b>62.323,00</b>	<b>47.064</b>	<b>57.654</b>	<b>0,9251</b>
E.S	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.154,00	-	-	-
E.D	EQUIPAMIENTO DEPORT.	2.307,00	-	-	-
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>		<b>3.461,00</b>	-	-	-
E.L	ZONA VERDE	11.535,00	-	-	-
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>		<b>11.535,00</b>	-	-	-
<b>TOTAL VIARIO</b>		<b>38.033,00</b>	-	-	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>115.352,00</b>	<b>47.064,00</b>	<b>57.654,00</b>	-
<b>SUPERFICIE SECTOR P.P-11</b>					<b>115.352,00</b>



## 6. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

### 6.1. VIARIO

Se han adoptado las siguientes secciones tipo:

#### 6.1.1. Viario local

Para el viario local  $A = 15,00 \text{ m}$

distribuidos en: 7,00 m (3,50 + 3,50) de calzada  
4,00 m (2,00 + 2,00) de aceras y  
4,00 m (2,00 + 2,00) de aparcamiento en línea

#### 6.1.2. Viario de carácter general entre Sectores

Este viario tiene características vinculantes para la Ordenación.

Para el viario de carácter general entre Sectores  $A = 24,00 \text{ m}$

distribuidos en: 14,00 m (3,50 + 3,50 + 3,50 + 3,50) de calzada  
6,00 m (3,00 + 3,00) de aceras y  
4,00 m (2,00 + 2,00) de aparcamiento en línea

### 6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA. RIEGO E HIDRANTES

Se ha adoptado un esquema en malla con previsión de integración con los Sectores colindantes, conforme a las disposiciones de la Compañía Suministradora EMASAGRA S.A., para la redacción de Proyectos de Urbanización.

La captación con caudal adecuado se propone desde el ramal de abastecimiento situado en la delimitación Norte del Sector.

Se han señalado con carácter indicativo la situación de hidrantes y bocas de riego.

### 6.3. ALCANTARILLADO

Se ha adoptado un esquema en espina con una cuenca de vertido, de conformidad con las determinaciones de la Compañía Suministradora EMASAGRA S.A., siendo recogida por el colector proyectado que discurrirá por la alineación Norte de la Avenida de Andalucía para, finalmente, verter al colector existente que discurre en paralelo a la Circunvalación.

Los costes de esta instalación serán incluidos como aportaciones adelantadas en el correspondiente Sistema de Actuación.



#### **6.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA**

Se ha adoptado un esquema en malla con previsión de integración con los Sectores colindantes, conforme a las disposiciones de la Compañía Suministradora SEVILLANA ENDESA, para la redacción de Proyectos de Urbanización.

El suministro energético procede de una línea de M.T. que abastece los centros de transformación existentes que dan servicio a las actividades en funcionamiento en la zona. En el esquema se prevé la instalación de nuevos centros de transformación y la ampliación de las líneas de abastecimiento.

Se han señalado con carácter indicativo, las luminarias situadas en vías públicas y acerados.

#### **6.5. REDES DE COMUNICACIONES**

Se ha adoptado un esquema en malla con previsión de integración con los Sectores colindantes, conforme a las disposiciones de las Compañías Suministradoras, para la redacción de Proyectos de Urbanización.

El Sector cuenta actualmente con la llegada de estos servicios, que deberán ser modificados o ampliados.

#### **6.6. SUMINISTRO DE GAS**

Se ha adoptado un esquema en espina con previsiones de integración con los Sectores colindantes, conforme a las disposiciones de la Compañía Suministradora, para la redacción de Proyectos de Urbanización.

Las condiciones, tanto generales como específicas, de estas Infraestructuras, se remiten expresamente a la ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN, contenida en el ANEXO 1 del P.G.O.U. de Granada.



**PLAN PARCIAL**  
**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**  
**P.G.O.U. DE GRANADA**

**ANEXOS A LA MEMORIA**



## ANEXO. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I.1

Conforme a lo establecido en el art.5.2.1.3. del P.G.O.U. de Granada, se ha modificado la delimitación de la Unidad de Ejecución en una zona, que afecta al límite entre los Sectores I.1 e I.7 del P.G.O.U.

Se ha modificado el trazado, haciéndolo coincidir con eje del viario que discurre entre ambos planes, mejorando así sus enlaces y, en su momento, la urbanización.

El ajuste se produce dentro de la misma finca catastral, que cuenta con suelo en ambas unidades e implica una variación superficial de 40,86 m<sup>2</sup> que supone un 0,04% de variación sobre la superficie total. Se produce, así mismo, de forma coordinada con el desarrollo mediante Plan Parcial del Sector PP-I.7, que contempla la misma modificación de delimitación en esta parte.

Las actuaciones jurídicas necesarias para esta regularización se sustanciarán a través del correspondiente Sistema de Actuación.

Así mismo, se ha reajustado la alineación del sector con respecto a la Carretera Nacional A-329, en función de las observaciones contenidas en el informe emitido por la Jefatura de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental.



**ANEXO. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y CUMPLIMIENTO DEL ART.13 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y ART.64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**a) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA**

La Unidad de Ejecución correspondiente al presente Plan Parcial fue programada en el P.G.O.U. de Granada, para su desarrollo y ejecución, en el segundo cuatrienio de vigencia del mismo, si bien, fue estimada la alegación nº628 en relación a cambio de cuatrienio, pasando al primer cuatrienio el desarrollo del Sector PP-11.

**b) RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

Parcela	Propietario	Domicilio
1	Antonio Sánchez García	
2	Manuel Martín García	
3	Manuel Avilés	
4	Laminex Baleares S.L., Zeta Soluciones Inform. S.L., E. Perezafra S.L., P. Gómez Rayo S.L.	
5	Hermanos Guerrero Linares y otros	
6	Hermanos Guerrero Linares	
7	Paulino Puertas Megías	
8	José Garzón Pertíñez	
9	Hermanos Santos Nieto	
10	Salto Angel S.A.	

Relación según propietarios actuales de las fincas.

Según catastro, se adjuntan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de todas las fincas, que incluyen propietario y domicilio.

**c) DETERMINACIONES DEL ART.46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**1. EL SISTEMA DE ACTUACIÓN determinado es el de COMPENSACIÓN**

Las obras de urbanización serán promovidas por la Junta de Compensación del PP-11, mediante el tipo de contratación que se estime conveniente en cada caso.

**2. Los compromisos en cuanto a plazos de ejecución, establecidos en el P.G.O.U. se han incorporado al PLAN DE ETAPAS del presente PP-11.**



y





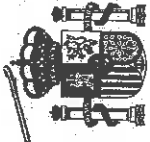
**CERTIFICACIONES CATASTRALES DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS  
DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA QUE  
CONSTITUYEN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PP-11**



**FINCA N°1**

**(1 PARCELA CATASTRAL)**

**PROPIETARIO: ANTONIO SÁNCHEZ GARCÍA**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
GERENCIA DEL CATÁSTRO DE GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C  
Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3475306VG4137C0001XK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
BO PP-I1 VILLACENCIO I, 27

Escalera	Planta	Puerta	USO LOCAL PRINCIPAL	A. CONSTRUCCIÓN
S	UE	LO	Suelo no edific	--
COEFICIENTE DE PROPIEDAD			SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
100			10660	
VALOR SUELO (Eur)	VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur)	VALOR CATASTRAL (Eur)	AÑO VALOR	
171.628,40	--	171.628,40	2004	

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL  
SANCHEZ GARCIA ANTONIO

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO MARACENA PROVINCIA GRANADA G.P. 0

NIF 23357268D

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
BO PP-I1 VILLACENCIO I, 27

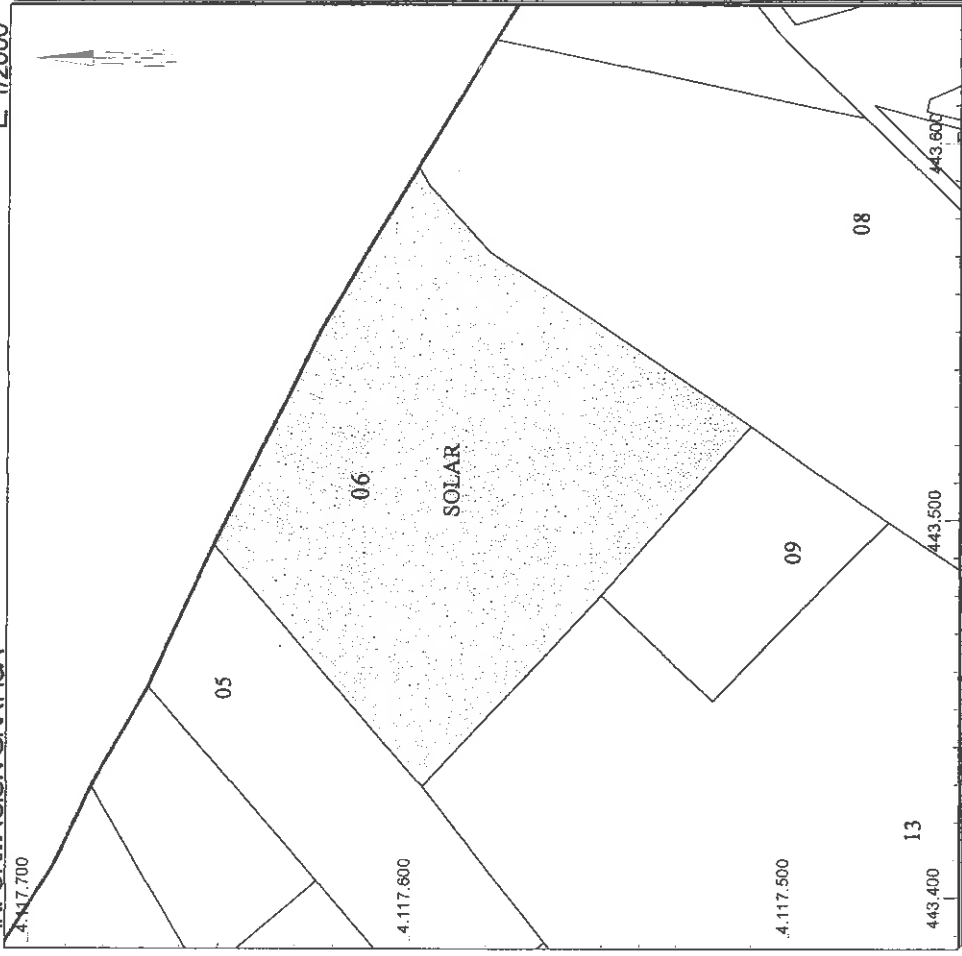
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 0 SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>) 10660 TIPO DE FINCA SUELO SIN EDIFICAR

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



La presente certificación se expite a los solos efectos del uso sancionado y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.



En GRANADA a Jueves 22 de marzo de 2004  
EL JEFE DE SERVICIO

443.600 Coordenadas UTM, en metros.

— Límite Zona Verde  
— Acenas  
— Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

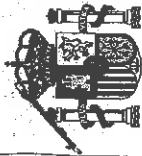
Fdo.: Manuel Sierra Entrena



**FINCA N°2**

(2 PARCELAS CATASTRALES)

**PROPIETARIO: MANUEL MARTÍN GARCÍA**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

Expediente : 32300.1214 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004

Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA

N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3475307VG4137C00011K

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 28

Escalera: S Puerta: UE LO

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo no edific

A. CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 100

SUPERFICIE (m²): 2865

VALOR SUELO (€): 46.127,12

VALOR CONSTRUCCIÓN (€): --

VALOR CATASTRAL (€): 46.127,12

AÑO VALOR: 2004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

SAT BUENA VISTA

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO

GRANADA

PROVINCIA

GRANADA

C.P.

18014

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 28

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0

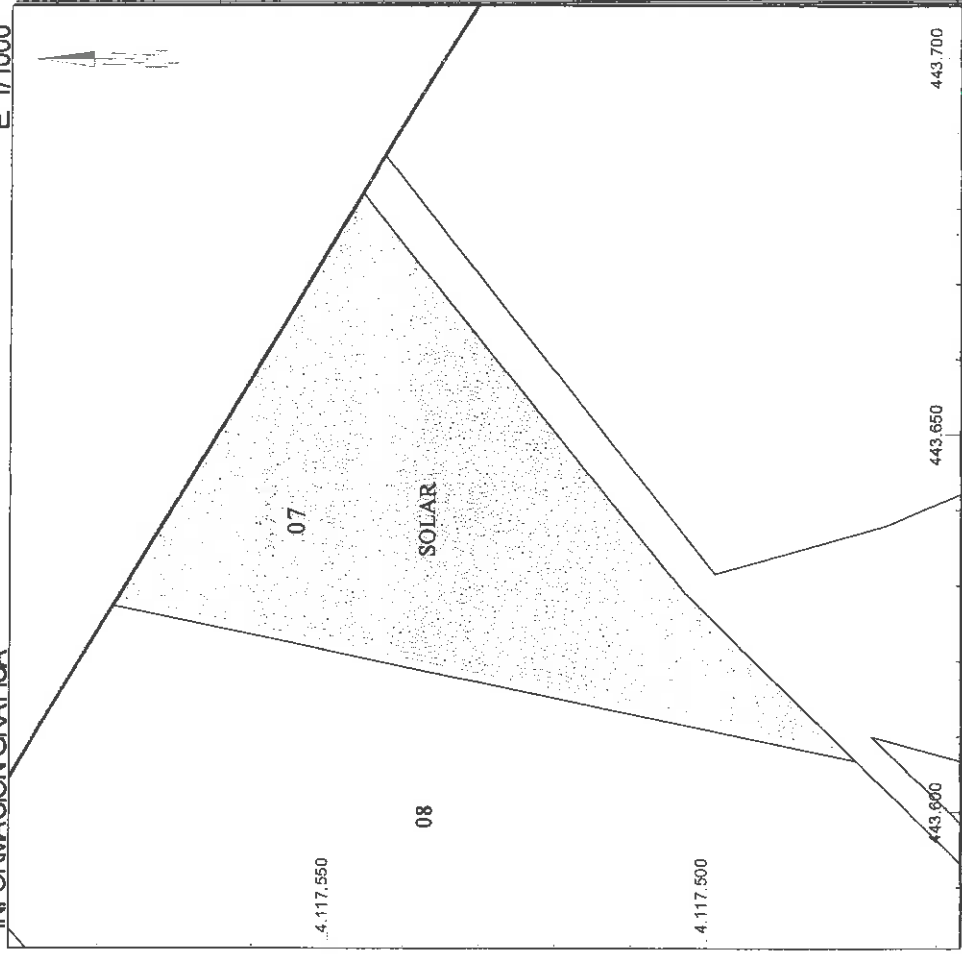
SUPERFICIE SUELO (m²): 2865

TIPO DE FINCA

SUELO SIN EDIFICAR

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

443.700 Coordenadas UTM, en metros.

Limite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

En GRANADA, a lunes, 22 de marzo de 2004

EL JEFE DE SERVICIO



VER ANEXO DE COLINDANTES

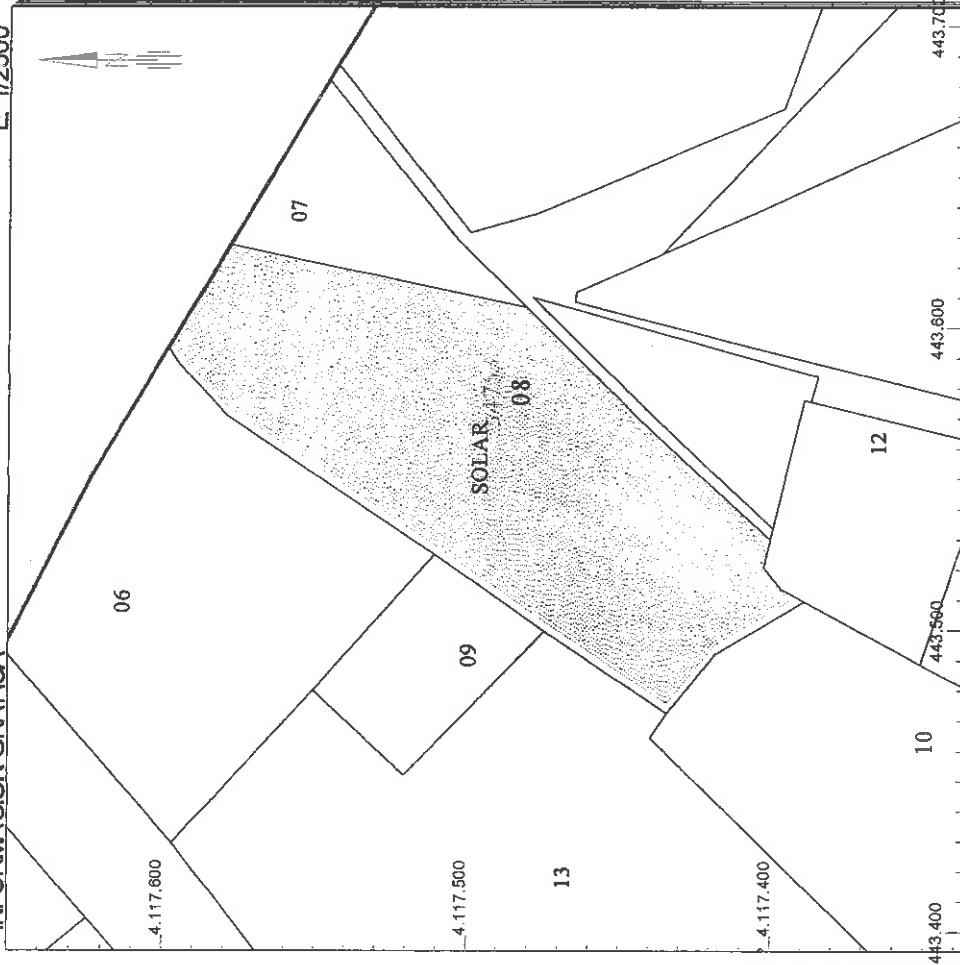
Fdo.: Manuel Sierra Entrena

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



La presente certificación se expide a los solos efectos de inscripción solicitada, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en el momento de su expedición.

EN GRANADA, a veinte y dos de marzo de 2004

EL JEFE DE SERVICIO



443.700 Coordenadas UTM, en metros.

Límite Zona Verde  
Accesos  
Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
GERENCIA DEL CATÁSTRO DE GRANADA

MINISTERIO DE HACIENDA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3475308VG4137C0001JK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 25

Escalera: S  
Puerta: UE  
Puerta: LO

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelo no edific

A CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PROPIEDAD  
100

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)  
14763

VALOR SUELO (EUR)  
237.687,65

VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR)  
--

VALOR CATASTRAL (EUR)  
237.687,65

AÑO VALOR  
2004

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

NIF

DOMICILIO FISCAL

CL RECTOR IMARIN OCETE, 6

MUNICIPIO

GRANADA

PROVINCIA

GRANADA

C.P.

18014

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 25

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

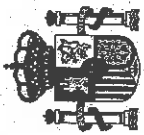
14763

TIPO DE FINCA

SUELO SIN EDIFICAR



**FINCA Nº3**  
(1 PARCELA CATASTRAL)  
**PROPIETARIO: MANUEL AVILÉS**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3475309VG4137C0001EK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 26

Escalera	Puerta	USO LOCAL PRINCIPAL	A. CONSTRUCCIÓN
S	UE LO	Suelo no edific	-
COEFICIENTE DE PROPIEDAD		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	2676
100		VALOR SUELO (EU)	43.084,17
VALOR SUELO (EU)		VALOR CONSTRUCCIÓN (EU)	VALOR CATASTRAL (EU)
43.084,17	--	43.084,17	AÑO VALOR
			2004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

DOMICILIO FISCAL  
CL RIBERA 17 1-B, (S/N)

MUNICIPIO GRANADA PROVINCIA GRANADA C.P. --

NIF

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 26

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA

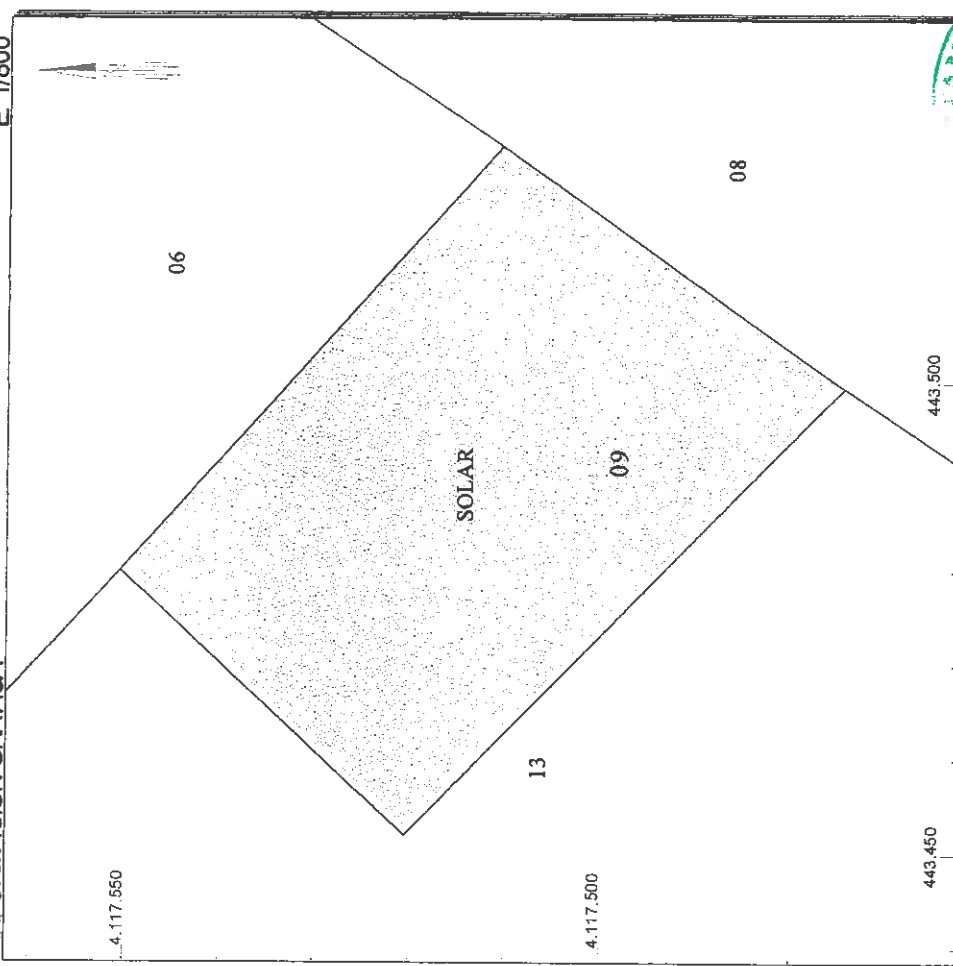
0 2676 SUELO SIN EDIFICAR

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



La presente certificación se expide a los solos efectos de traspaso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

EN GRANADA, a los días 22 de marzo de 2004  
EL JEFE DE SERVICIO

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

LA GERENCIA DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

443.500 Coordenadas UTM en metros.  
— Limite Zona Verde  
— Aceras  
— Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

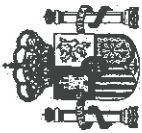
Fdo.: Manuel Sierra Entrena Entrena





**FINCAS Nº4 Y 5**  
(2 PARCELAS CATASTRALES)

**PROPIETARIO: HERMANOS GUERRERO LINARES Y OTROS**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004

Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA

N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3273201VG4137C0001WK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 12

Escalera S

Puerta UE

LO

LO

Suelo no edific

USO LOCAL PRINCIPAL

A. CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PROPIEDAD

100

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)

2321

VALOR SUELO (€UT)

37.368,59

VALOR CONSTRUCCIÓN (€UT)

--

VALOR CATASTRAL (€UT)

37.368,59

AÑO VALOR

2004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

GUERRERO LINARES ENRIQUE

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO

GRANADA

PROVINCIA

GRANADA

C.P.

18014

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 12

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

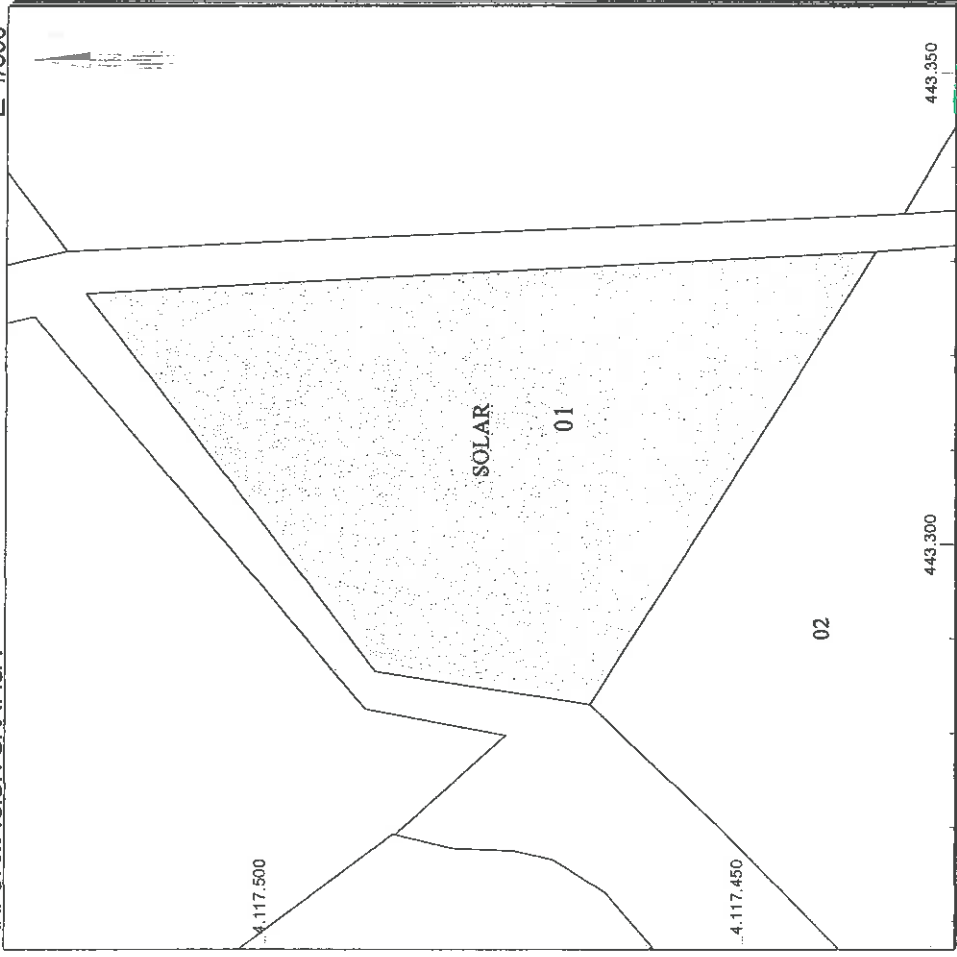
2321

TIPO DE FINCA

SUELO SIN EDIFICAR

INFORMACIÓN GRÁFICA

E 1/800



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a lunes, 22 de marzo de 2004

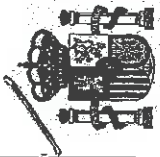
EL JEFE DE SERVICIO



Coordenadas UTM, en metros.  
Límite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: Manuel Siema Entrena



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C  
Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**3475313VG4137C0001SK**

### DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
**BO PP-11 VILLACENCIO I, 21**

Escalera	Plantas	Puerta	USO LOCAL PRINCIPAL	A. CONSTRUCCIÓN
S	UE	LO	Suelo no edific	--
COEFICIENTE DE PROPIEDAD			SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AÑO VALOR
100			23000	2004
VALOR SUELO (EUR)	VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR)	VALOR CATASTRAL (EUR)		
370.305,22	--	370.305,22		

### DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL  
**GUERRERO LINARES ENRIQUE**

DOMICILIO FISCAL

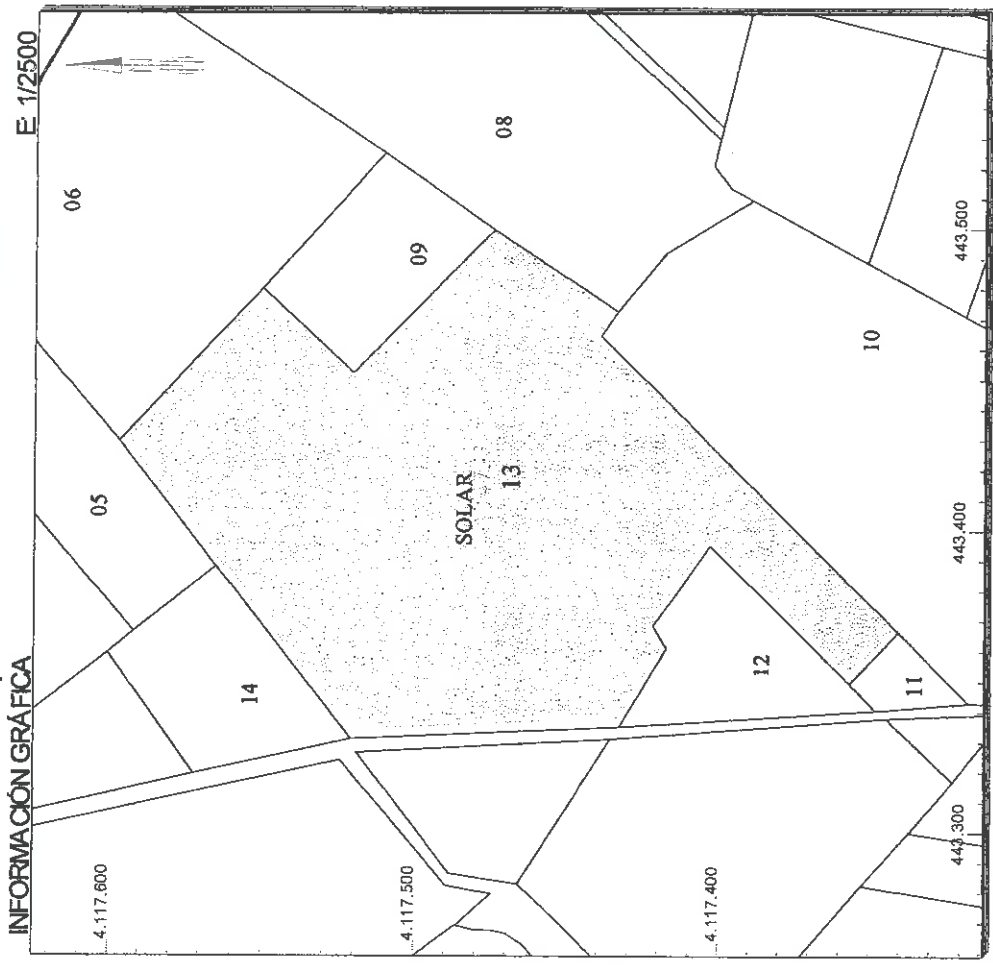
MUNICIPIO **GRANADA** PROVINCIA **GRANADA** C.P. **18014**

NIF

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
**BO PP-11 VILLACENCIO I, 21**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **0** SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>) **23000** TIPO DE FINCA **SUELO SIN EDIFICAR**



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a lunes, 22 de marzo de 2004  
EL JEFE DE SERVICIO



443.500 Coordenadas UTM, en metros.  
Límite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

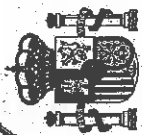
Fdo.: Manuel Sierra Entrena



**FINCA N°6**

(2 PARCELAS CATASTRALES)

**PROPIETARIO: HERMANOS GUERRERO LINARES**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DE CATASTRO DE GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3273204VG4137C0001YK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 5

Escala: T OD OS

Puerta: OS

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

A. CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 100

SUPERFICIE (m²): 444

VALOR SUELO (Eur): 54.966,14

VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur): 44.546,94

VALOR CATASTRAL (Eur): 99.513,08

AÑO VALOR: 2004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

GUERRERO LINARES ENRIQUE

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO: GRANADA

PROVINCIA: GRANADA

G.P.: 18014

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 5

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 444

SUPERFICIE SUELO (m²): 3414

TIPO DE FINCA: INMUEBLE DE TITULAR UNICO

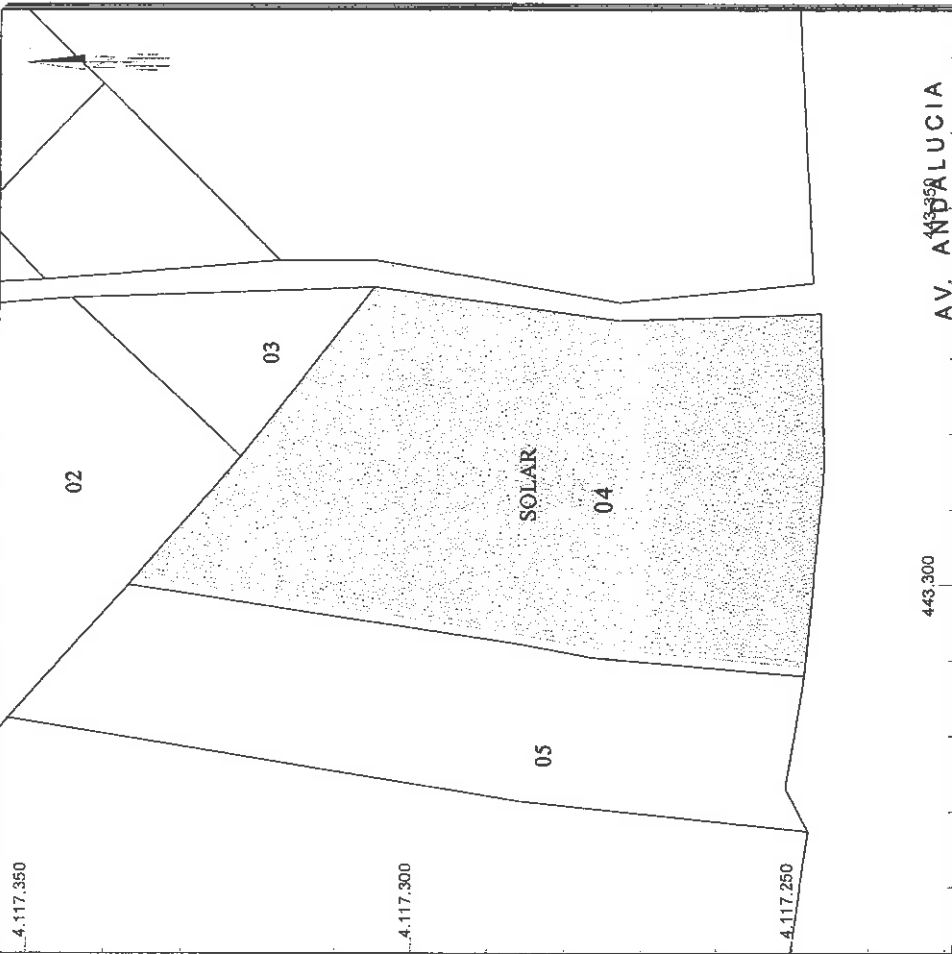
(Instrucción D.G.R.N. de 28/03/99 ; B.O.E. 16/04/99)

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA a los 11 días 22 de marzo de 2004

AL Jefe de SERVICIO



443,350 Coordenadas UTM, en metros.

Limite Zona Verde

Aceras

Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

Fco: Manuel Sierra Entrena

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

E. 1/1500

INFORMACIÓN GRÁFICA



En GRANADA, a lunes, 22 de marzo de 2004.  
EL JEFE DE SERVICIO

Fdo. Manuel Sierra Entrena

La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

443.350 Coordenadas UTM, en metros.

Límite Zona Verde

Aceras

Mobilitario

VER ANEXO DE COLINDANTES

DELEGACIÓN  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA

GERENCIA DEL  
CATÁSTRO DE  
GRANADA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004

Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA

N.I.F. : P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3273205VG4137C0001GK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 100

Escala: T OD OS

Uso LOCAL PRINCIPAL Industrial

A. CONSTRUCCIÓN 1960

COEFICIENTE DE PROPIEDAD 100

SUPERFICIE (m²) 1559

VALOR SUELO (EUR) 6.432,91

VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR) 117.596,39

VALOR CATASTRAL (EUR) 124.029,30

AÑO VALOR 2004

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

GUERRERO LINARES FRANCISCO

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO

GRANADA

PROVINCIA

GRANADA

C.P.

18001

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 100

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1559

SUPERFICIE SUELO (m²) 1958

TIPO DE FINCA

INMUEBLE DE TITULAR UNICO



**FINCA N°7**  
(1 PARCELA CATASTRAL)

**PROPIETARIO: PAULINO PUERTAS MEGÍAS**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y FISCALIDAD  
GERENCIA DE CATASTRO DE GRANADA

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C  
Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3475310VG4137C0001IK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 24

Escalera:	Planta:	Puerta:	USO LOCAL PRINCIPAL:	A. CONSTRUCCIÓN:
S	UE	LO	Suelo no edific	-

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 100 SUPERFICIE (m<sup>2</sup>): 18209

VALOR SUELO (EUR): 293.169,02	VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR): --	VALOR CATASTRAL (EUR): 293.169,02	AÑO VALOR: 2004
-------------------------------	------------------------------	-----------------------------------	-----------------

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL  
PUERTAS MEGÍAS PAULINO NIF:

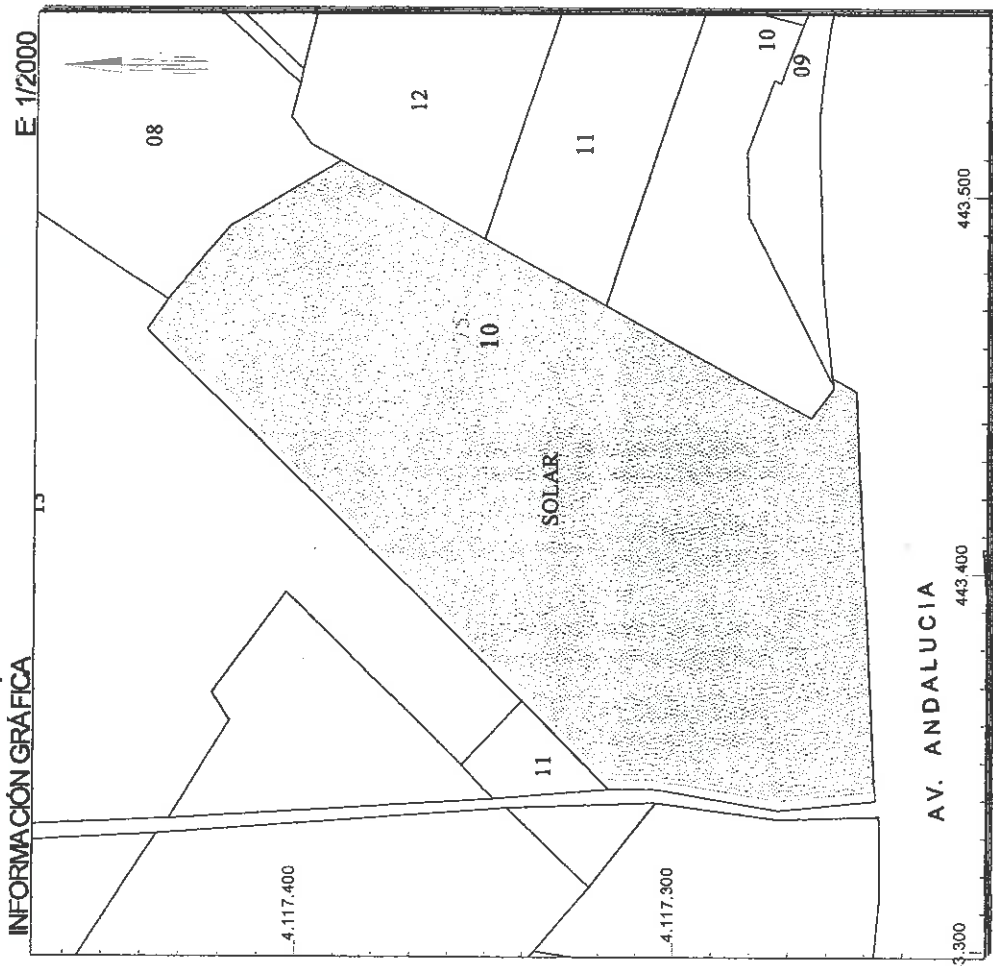
DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO: GRANADA PROVINCIA: GRANADA C.I.F.: 18015

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 24

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 18209 TIPO DE FINCA: SUELO SIN EDIFICAR



La presente certificación se expide a los solos efectos de el caso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

443.500 Coordenadas UTM, en metros.

Límite Zona Verde  
Accesos  
Mobiliario



VER ANEXO DE COLINDANTES

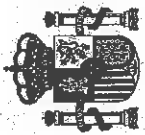




**FINCA N°8**

**(4 PARCELAS CATASTRALES)**

**PROPIETARIO: JOSÉ GARZÓN PERTÍÑEZ**



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3273202VG4137C0001AK

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 7

Escala: S UE LO A CONSTRUCCIÓN

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo no edific

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 100

SUPERFICIE (m²): 9620

VALOR SUELO (EUP): 154.884,17

VALOR CONSTRUCCIÓN (EUP): --

VALOR CATASTRAL (EUP): 154.884,17

AÑO VALOR: 2004

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

GARZON PERTIÑEZ JOSE

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO

GRANADA

PROVINCIA

GRANADA

C.P.

18012

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 7

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0

SUPERFICIE SUELO (m²): 9620

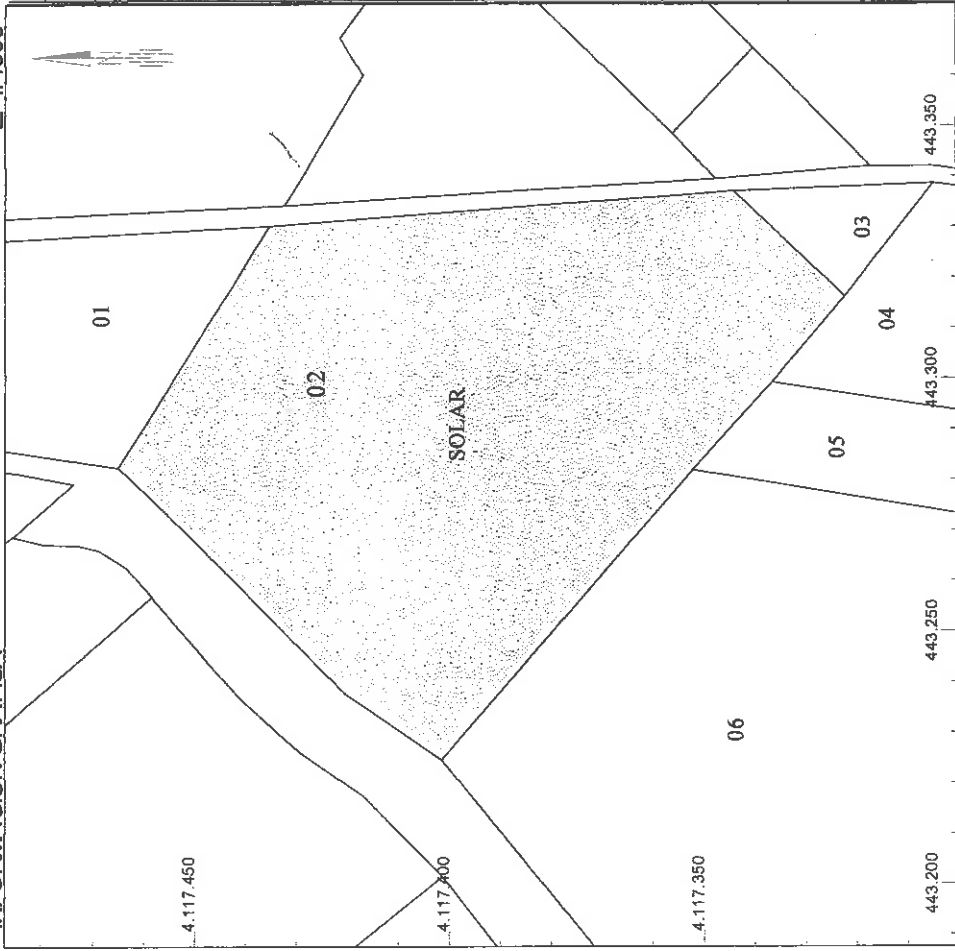
TIPO DE FINCA: SUELO SIN EDIFICAR

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



La presente certificación se expide a los solos efectos de uso, solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

Ent GRANADA, a lunes, 22 de marzo de 2004

Jefe de Servicio

Coordenadas UTM, en metros.

Límite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario



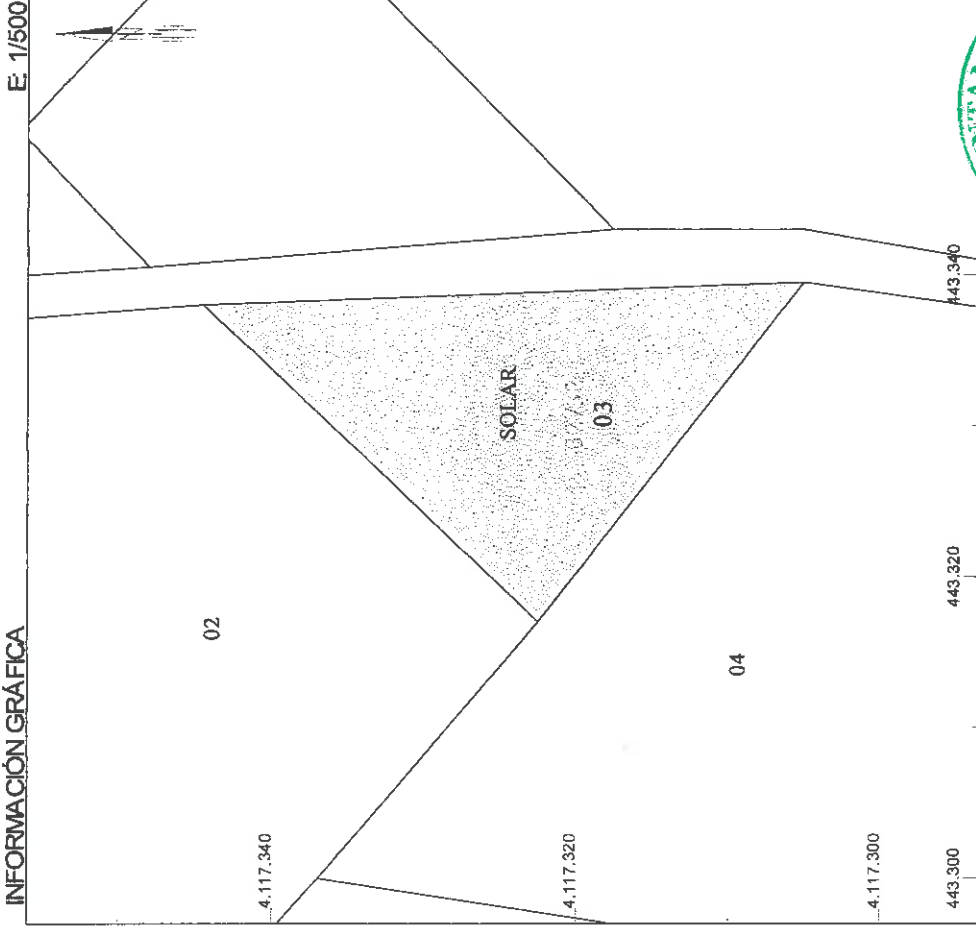
VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: Manuel Sierra Entrena

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

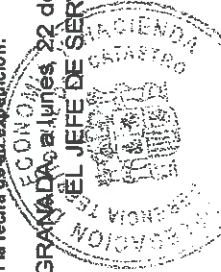
En GRANADA a Jueves, 22 de marzo de 2004

EL JEFE DE SERVICIO

443.340 Coordenadas UTM, en metros.

Límite Zona Verde

Aceras  
Mobiliario



Fdo.: Manuel Sierra Entrena

VER ANEXO DE COLINDANTES

(Instrucción D.G.R.N. de 28/03/99 ; B.O.E. 16/04/99)

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATÁSTRO DE GRANADA

MINISTERIO DE HACIENDA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004

Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA

N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3273203VG4137C0001BK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

BO PP-11 VILLACENCIO I, 6

Escalera

S

Puerta

LO

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo no edificado

A. CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PROPIEDAD

100

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)

431

VALOR SUELO (Eur)

6.939,17

VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur)

--

VALOR CATASTRAL (Eur)

6.939,17

AÑO VALOR

2004

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

GARZON PERTIÑEZ JOSE

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO

GRANADA

PROVINCIA

GRANADA

C.P.

18012

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

BO PP-11 VILLACENCIO I, 6

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

431

TIPO DE FINCA

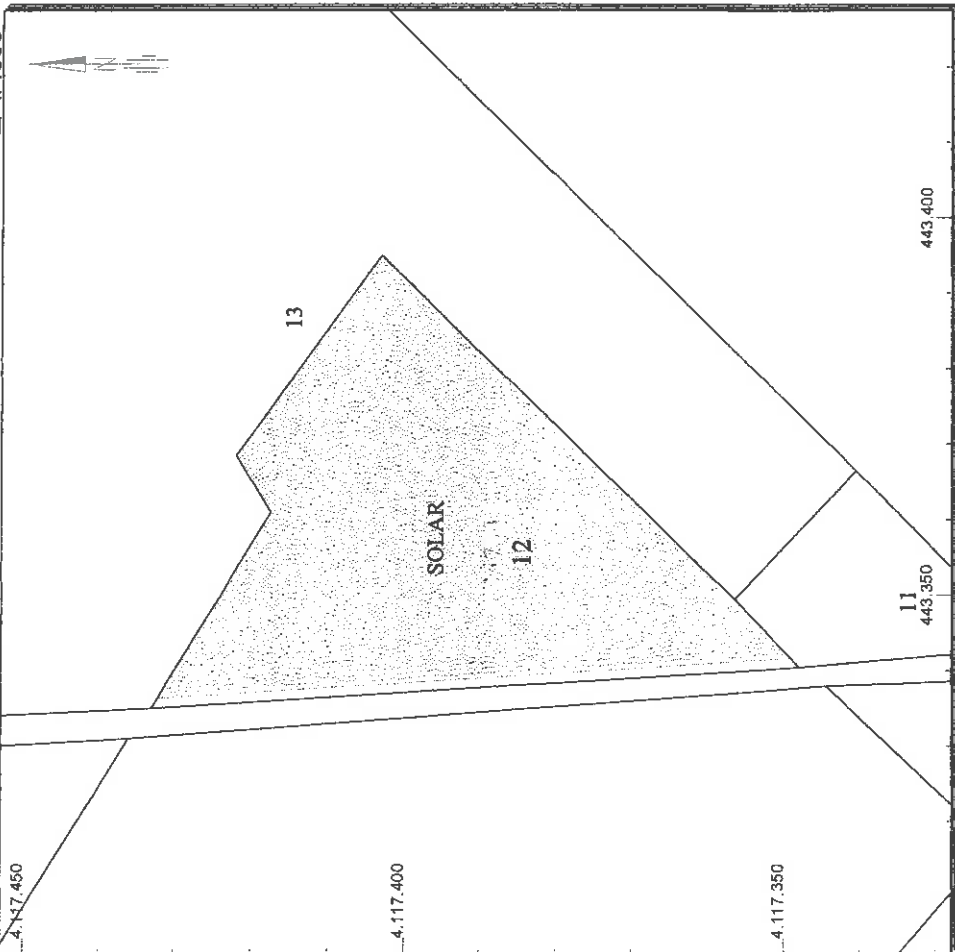
SUELO SIN EDIFICAR

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

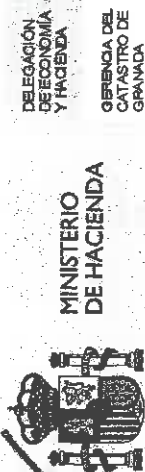
En GRANADA, a lunes, 22 de marzo de 2004  
EL JEFE DE SERVICIO

443.400 Coordenadas UTM, en metros.

Límite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: Manuel Sierra Entrena



Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C  
Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3475312VG4137C0001EK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO, TRIBUTARIO  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 22

Escalera	Puerta	USO LOCAL PRINCIPAL	A. CONSTRUCCIÓN
S	UE LO	Suelo no edific	--
COEFICIENTE DE PROPIEDAD		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AÑO VALOR
100		2320	2004
VALOR SUELO (Eur)	VALOR CONSTRUCCIÓN (Eur)	VALOR CATASTRAL (Eur)	
37.352,50	--	37.352,50	

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL  
GARZON PERTIÑEZ JOSE

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO  
GRANADA

PROVINCIA  
GRANADA

C.P.  
18012

NIF

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 22

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

2320

TIPO DE FINCA

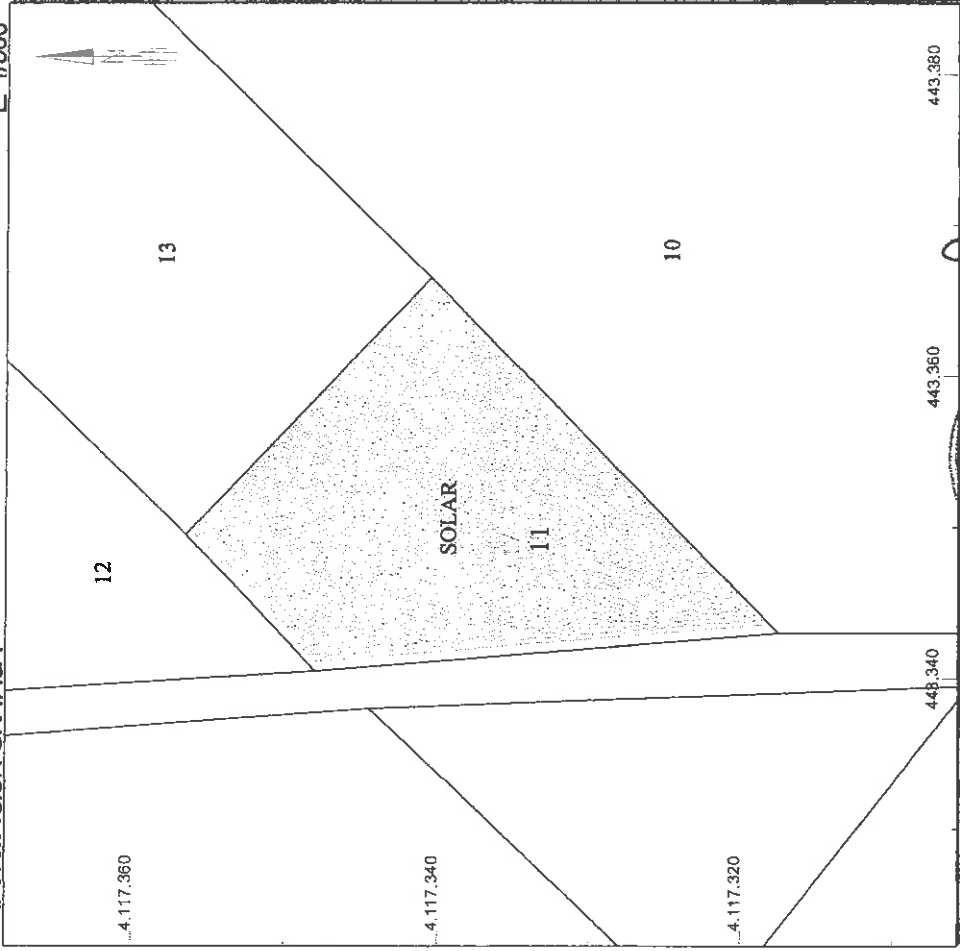
SUELO SIN EDIFICAR

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA



La presente certificación se expide a los solos efectos del procedimiento, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

443.360 Coordenadas UTM, en metros.  
Limite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: Manuel Sierra Entrería

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
GERENCIA DEL CATASTRO DE GRANADA

MINISTERIO DE HACIENDA

Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C  
Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3475311VG4137C0001JK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 23

Escalera:	Planta:	USO LOCAL PRINCIPAL:	A. CONSTRUCCIÓN:
S	UE LO	Suelo no edific	---
COEFICIENTE DE PROPIEDAD:		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	AÑO VALOR:
100		531	2004
VALOR SUELO (EUR):	VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR):	VALOR CATASTRAL (EUR):	
8.549,19	---	8.549,19	

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL:  
GARZON PERTINEZ JOSE

DOMICILIO FISCAL:

MUNICIPIO: GRANADA PROVINCIA: GRANADA C.P.: 18012

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:  
BO PP-11 VILLACENCIO I, 23

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 531 TIPO DE FINCA: SUELO SIN EDIFICAR



**FINCA N°9**  
(1 PARCELA CATASTRAL)

**PROPIETARIO: HERMANOS SANTOS NIETO**

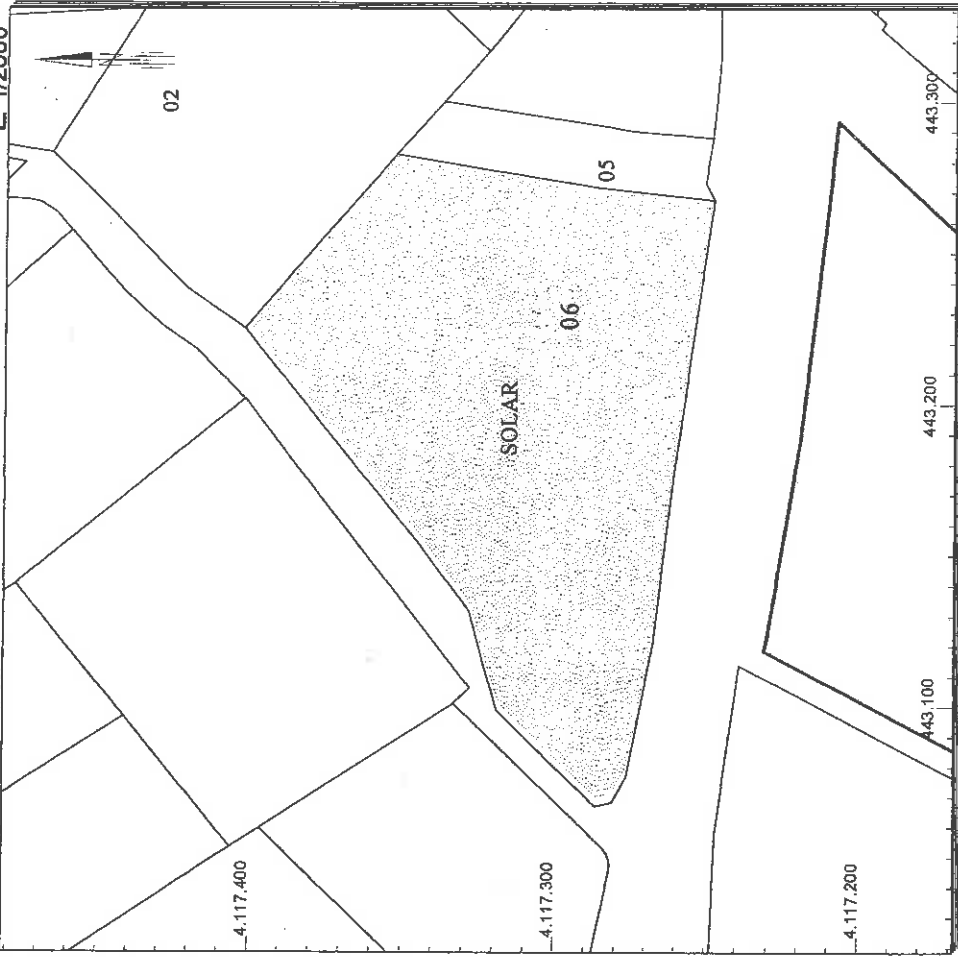


# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004

Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA

N.I.F.: P1808900C

Uso del Certificado : Reparcelacion

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3273206VG4137C0001QK

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO		BO PP-11 VILLACENCIO I, 4	
Escalera	Puerta	USO LOCAL PRINCIPAL	A. CONSTRUCCIÓN
S	UE LO	Suelo no edific	--
COEFICIENTE DE PROPIEDAD		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AÑO VALOR
100		19320	2004
VALOR SUELO (EUR)	VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR)	VALOR CATASTRAL (EUR)	
311.056,39	--	311.056,39	

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL		NIF	
SANTOS NIETO MANUEL			
DOMICILIO FISCAL			
MUNICIPIO	PROVINCIA	C.P.	
GRANADA	GRANADA	18014	

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		BO PP-11 VILLACENCIO I, 4	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA	
0	19320	SUELO SIN EDIFICAR	

La presente certificación se expide a los solos efectos de uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a Jueves, 22 de marzo de 2004

EL JEFE DE SERVICIO

443.300 Coordenadas UTM, en metros.

Limite Zona Verde

Aceras  
Mobiliario



VER ANEXO DE COLINDANTES

Fdo.: Manuel Sierra Entrena



**FINCA N°10**  
(1 PARCELA CATASTRAL)

**PROPIETARIO: SALTO ANGEL S.A.**

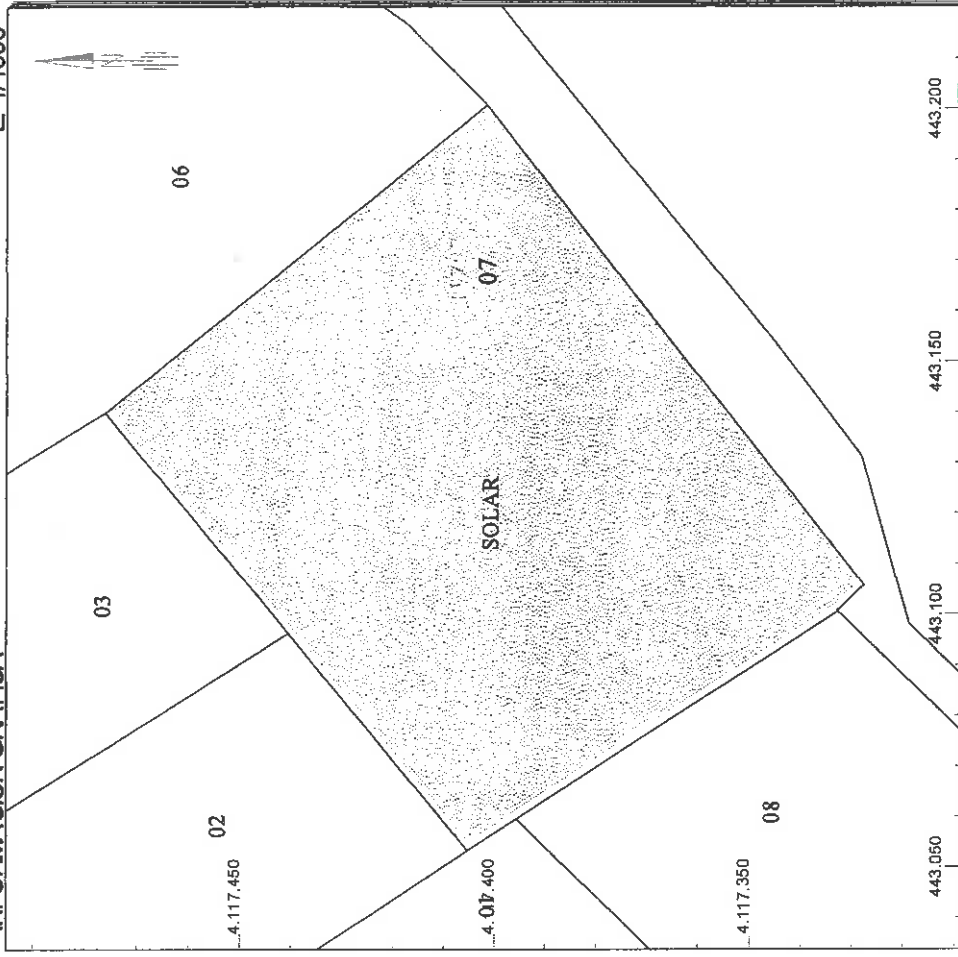


# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



La presente certificación se expide a los solos efectos de uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a lunes 22 de marzo de 2004  
EL JEFE DE SERVICIO



443.200 Coordenadas UTM, en metros.

Limite Zona Verde  
Aceras  
Mobiliario

Fdo.: Manuel Sierra Entrena

VER ANEXO DE COLINDANTES



Expediente : 32300.12/4 de fecha jueves, 11 de marzo de 2004  
Solicitante del Certificado : AYTO GRANADA  
N.I.F.: P1808900C  
Uso del Certificado : Reparcelacion

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3175707VG4137E0001WD

## DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

TR PINOS PUENTE TRANSVERSA, (S/N)

Escalera:  S  UE  LO

Planta:  UE  LO

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelo no edific

A. CONSTRUCCIÓN  
--

COEFICIENTE DE PROPIEDAD  
100

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)  
11980

VALOR SUELO (€)  192.880,70

VALOR CONSTRUCCIÓN (€)  --

VALOR CATASTRAL (€)  192.880,70

AÑO VALOR  2004

## DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

SALTO ANGEL SA

NIF

DOMICILIO FISCAL

MUNICIPIO  GRANADA

PROVINCIA  GRANADA

C.P.  18005

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

TR PINOS PUENTE TRANSVERSA, (S/N)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  0

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  11980

TIPO DE FINCA  SUELO SIN EDIFICAR



**PLAN PARCIAL**  
**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**  
**P.G.O.U. DE GRANADA**

**ORDENANZAS**



## ORDENANZAS

### 1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS Y GENERALES

#### 1.1. MARCO LEGAL

El Plan Parcial desarrolla las siguientes disposiciones:

- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: artículo 13
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78): artículos 45 a 65
- P.G.O.U. de Granada

#### 1.2. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. PRELACIÓN DE LOS MISMOS

El presente Plan Parcial contiene los siguientes Documentos:

- Memoria
- Ordenanzas
- Plan de Etapas
- Estudio Económico Financiero

En caso de discrepancia entre los distintos documentos, prevalece la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de aquélla las Ordenanzas sobre la Memoria.

#### 1.3. REMISIÓN A LA NORMATIVA DEL P.G.O.U. DE GRANADA

La aplicación y gestión del Plan Parcial PP-1.1 se remite a la Normativa general y específica del vigente P.G.O.U. de Granada en todas sus determinaciones no incluidas en la presente Ordenanza, exceptuándose, pues, aquéllas que de forma explícita se establecen en los apartados que siguen, considerados desarrollo de dicha Normativa.

## 2. RÉGIMEN DEL SUELO

### 2.1. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

- 2.1.1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán por los propietarios del Suelo Urbanizable dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y la Normativa del P.G.O.U.
- 2.1.2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo, sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el

b)

c)

d)

f)

g)

h)

i)

## 2.2. DEBER DE URBANIZAR

a



con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, que exijan la ejecución de los Planes:
- c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

- 2.2.2. Los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar, por sí mismos, la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de Compensación.

### 2.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

- 2.3.1. Los propietarios de Suelo Urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector, deberán presentar a la Administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de tres (3) meses desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento del sector correspondiente.

Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida, de acuerdo a las determinaciones del Plan General; la relación de propietarios afectados (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación; la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización; y el compromiso de presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos (2) meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la Ley Andaluza 1/97 y en el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación. Una vez constituida la misma, en el



plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará, para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Compensación.

El plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- 2.3.2. El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el párrafo anterior, o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados por los propietarios, supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante, del sistema de gestión privado al sistema de expropiación con concesionario, regulado en los artículos 211 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Título Octavo de la Normativa del P.G.O.U.
- 2.3.3. El procedimiento expropiatorio y de la concesión, así como los criterios con que se redactarán las Bases de los Concursos para el otorgamiento de dicha concesión, se regulan en el Título Octavo de la Normativa del P.G.O.U.
- 2.3.4. En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación de Bases y Estatutos, o el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si éste resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes.
- 2.3.5. Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará, conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, Bases de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial.  
  
Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.
- 2.3.6. En el Plan de Etapas se expondrán, en su caso, las circunstancias acaecidas para justificar la variación de plazos considerada en el apartado 2.3.4. anterior. El Plan Parcial y su ejecución se adecuarán a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## 2.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad con lo establecido en la correspondiente ficha de características del Plan Parcial, el Sistema de Actuación que se determina es el de COMPENSACIÓN.

## 3. REGULACIÓN DE LOS USOS

### 3.1. USOS DE SUELO

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VI Capítulo



Primero.

### **3.2. USOS DE LA EDIFICACIÓN**

## **4. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **4.1. APLICACIÓN. TIPOS DE OBRAS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VII Capítulo Primero.

### **4.2. CONDICIONES DE PARCELA**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VII Capítulo Segundo.

### **4.3. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VII Capítulo Tercero.

### **4.4. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VII Capítulo Cuarto.

### **4.5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VII Capítulo Quinto.

### **4.6. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el Título VII Capítulo Sexto.



## 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA

#### 5.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo, serán de aplicación a las manzanas calificadas como Industrial en Manzana en los Documentos del P.P-11 del P.G.O.U. de Granada.

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

#### 5.1.2. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

##### 5.1.2.1. Parcela mínima

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

Superficie mínima:	300,00 m <sup>2</sup>	(trescientos metros cuadrados)
Lindero frontal:	10,00 ml	(diez metros lineales)

##### 5.1.2.2. Agregaciones y segregaciones

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las 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 se atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

##### 5.1.2.3. Alineación a vial o a espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de fachada frontal retranqueada seis metros (6,00 m) desde la alineación exterior frontal de la parcela.

Se podrá modificar esta alineación mediante Estudio de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa.

Las edificaciones que se sitúen en testeros de manzanas se adosarán a la alineación exterior lateral de la parcela. Así mismo, se adosarán a lindero las edificaciones situadas en parcelas que limiten con zona de distinta calificación, debiendo disponer el lateral resultante de tratamiento de fachada.

En el caso de que la parcela objeto de edificación comprenda la totalidad de una manzana, las alineaciones las fijará el correspondiente Proyecto de edificación, sujeto a licencia.

##### 5.1.2.4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima en planta será de un 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.





**5.1.2.5. Ocupación bajo rasante**

- a) Podrán construirse un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluida la planta de semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- b) El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.
- c) En el caso de plantas de semisótano, la cara superior del forjado de techo de las mismas se situará a una distancia igual o inferior a 130 cm, respecto de la cota de referencia. En este caso, dicha planta no podrá exceder del perímetro y ocupación de parcela de la edificación sobre rasante.

**5.1.2.6. Altura y número de plantas**

- a) El número máximo de plantas queda fijado en dos (2).
- b) La altura máxima en unidades métrico decimales se fija en ocho metros (8,00 m), admitiéndose las naves que alcancen dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubierta mediante el empleo de estructura metálica tipo nave (cerchas o pórticos apuntados), la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos metros (2,00 m).

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

**5.1.2.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

- a) Se atenderá en este aspecto a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la normativa del P.G.O.U. de Granada.
- b) La superficie máxima construida de las cajas de escaleras y de maquinaria de ascensor, permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados (17,00 m<sup>2</sup>) para cada uno de los núcleos de acceso de que disponga la edificación, estándose, a efectos de cómputo de la edificabilidad, a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la normativa del P.G.O.U.
- c) La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima, se fija en 3,30 m sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.
- d) Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación

e)

**5.1.2.8. Edificabilidad máxima**

b)

**5.1.2.9. Patios**

**5.1.2.10. Condiciones particulares de estética**

b)



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

- c) En todo caso deberán atenerse a las afecciones derivadas de la aplicación de Normativa u Ordenanzas de carácter sectorial.

## 5.2. CALIFICACIÓN TERCIARIO

### 5.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo, serán de aplicación a las zonas calificadas como terciario en la documentación del presente P.P-11.

Se trata de zonas destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del P.G.O.U.

### 5.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

#### 5.2.2.1. Parcela mínima

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

Superficie mínima:	500,00 m <sup>2</sup>	(quinientos metros cuadrados)
Lindero frontal:	10,00 ml	(diez metros lineales)

#### 5.2.2.2. Agregaciones y Segregaciones

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior de este capítulo.

#### 5.2.2.3. Alineaciones y separación de linderos y edificación

- a) Alineaciones y separación a linderos  
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 metros (3,00 m), si bien, en relación con los linderos a vía pública, esta distancia podrá medirse desde el eje de la misma, 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.
- b) Separación entre edificios  
Las edificaciones se separarán de las próximas, de igual o distinto uso, 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. 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 queden en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

#### **5.2.2.4. Ocupación de Parcela**

La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

#### **5.2.2.5. Ocupación bajo rasante**

- a) Podrán construirse un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluida la planta de semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- b) El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.
- c) En el caso de plantas de semisótano, la cara superior del forjado de techo de las mismas se situará a una distancia igual o inferior a 130 cm, respecto de la cota de referencia. En este caso, dicha planta no podrá exceder del perímetro y ocupación de parcela de la edificación sobre rasante.

#### **5.2.2.6. Altura y Número de Plantas**

- a) El número máximo de plantas queda fijado en tres (3).
- b) La altura máxima en unidades métricodecimales se fija en once metros veinte centímetros (11,20 m), admitiéndose que las instalaciones alcancen hasta ocho metros (8,00 m) de altura con una sola planta.
- c) Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

#### **5.2.2.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

- a) Se atenderá en este aspecto a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la normativa del P.G.O.U.
- b) La superficie máxima construida de las cajas de escaleras y de maquinaria de ascensores, permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados (17,00 m<sup>2</sup>) para cada uno de los núcleos de acceso de que disponga la edificación, estándose, a efectos de cómputo de la edificabilidad, a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.
- c) La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima, se fija en 3,30 m sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de



de los forjados de ambos pisos.

- d) En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés paisajístico.

#### **5.2.2.8. Edificabilidad máxima**

- a) Se fija una edificabilidad máxima de 0,9819 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) En los supuestos de segregación o agregación de parcelas, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

#### **5.2.2.9. Patios**

- a) Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el Art.7.3.23. de la Normativa del P.G.O.U.

#### **5.2.2.10. Condiciones particulares de estética**

La morfología de las edificaciones, será acorde con el uso a que se destina. Las fachadas a vía pública presentarán características formales y materiales de calidad.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de tres metros (3,00 m) y solamente podrán ser macizos y opacos hasta la altura de un metro (1,00 m).

#### **5.2.2.11. Condiciones particulares de uso**

- a) Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario en todos sus tipos.
- b) 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

## **6. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES**



El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el ANEXO 1 Capítulo Primero.

**6.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el ANEXO 1 Capítulo Segundo.

**6.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y AÉREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el ANEXO 1 Capítulo Tercero.

**6.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS**

El Plan Parcial se remite a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada, contenidas en el ANEXO 1 Capítulo Cuarto.



**PLAN PARCIAL**  
**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**  
**P.G.O.U. DE GRANADA**

**ANEXO A LAS ORDENANZAS**



## ANEXO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

### MARCO NORMATIVO GENERAL

- Constitución Española, aprobada por las Cortes en 31 de octubre de 1978 (BOE de 29 de diciembre de 1978).
- Ley 13/1982 de 13 de abril (BOE de 30 de abril de 1982), de Integración Social de los Minusválidos.
- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE de 23 de Mayo de 1989), por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

### MARCO NORMATIVO DE ANDALUCÍA

- Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía (BOJA de 23 de mayo de 1992), por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
- Decreto 133/1992 de 21 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía (BOJA de 23 de julio de 1992), por el que se establece el Régimen Transitorio en la aplicación del Decreto 72/1992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

### APLICACIÓN DEL DECRETO 72/1992 DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Del cumplimiento del Decreto citado, específicamente de su Título II *Diseño y Ejecución* / Capítulo Primero *Infraestructuras, Urbanización y Mobiliario Urbano*, destacamos los siguientes artículos:

#### Itinerarios peatonales (art. 6)

Trazado y diseño de los itinerarios peatonales, públicos y privados:

Ancho mínimo	1,20 m
Pendientes	(según art. 8 y 11)
Altura máxima de bordillos	14 cm
	rebajada a nivel del pavimento en pasos peatones y esquinas

#### Pavimentos (art. 7)

Los pavimentos serán antideslizantes, variando de textura y color en las esquinas, pasos y en cualquier obstáculo posible

Los registros ubicados en el itinerario estarán en el mismo plano del pavimento





Los árboles dispondrán de alcorques cubiertos con rejillas resistentes en el mismo plano del pavimento

#### Vados (art. 8)

Cumplirán todos los requisitos del art.8, entre otros:

Pendientes longitudinales	≤ 12% (tramos inferiores a 3 metros)
	≤ 8% (tramos iguales o superiores a 3 metros)
Pendientes transversales	≤ 2%
Ancho mínimo	1,80 m
Desnivel sin plano inclinado	≤ 2 cm

#### Pasos de peatones (art. 9)

Se salvarán desniveles con vados de las características indicadas anteriormente

#### Escaleras (arts. 10)

Cumplirán todos los requisitos del art.10 y los tramos de las mismas se complementarán con una rampa

Peldaños:	Longitud	≥ 1,20 m
	Huella	≥ 0,30 m (con material antideslizante)
	Tabica	≤ 0,16 m

Serán de directriz recta o ligeramente curva. Contarán con barandillas de altura 0,90 a 0,95 m

#### Rampas (arts. 11)

Sus características serán iguales a las de los vados. Se ajustarán a los criterios del art.11 y, entre otros:

Serán de directriz recta o ligeramente curva y su pavimento será antideslizante	
Contarán con pasamanos de altura 0,70 y 0,95 m	
Anchura libre mínima	≥ 1,20 m

#### Parques, jardines y espacios libres públicos (art. 12)

Los itinerarios peatonales situados en ellos se ajustarán a los criterios establecidos en los artículos anteriores

#### Aparcamientos (art. 13)

Se reservará en vía pública un aparcamiento específico para minusválidos por cada 50 plazas de aparcamiento, debidamente señalizado, con dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 metros

#### Mobiliario Urbano (art. 14)

La situación de señales, postes, anuncios y otros elementos verticales, así como placas, elementos volados de señalización, teléfonos, papeleras, contenedores y otras instalaciones se realizará según los criterios del art.14

Un 2% de los bancos públicos tendrá una altura de 50 cm y un ancho y fondo mínimos de 40 y 50 cm



**PLAN PARCIAL**  
**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**  
**P.G.O.U. DE GRANADA**

**PLAN DE ETAPAS**

## PLAN DE ETAPAS

### 1. GENERALIDADES

- 
- 
- 
- 
- 
- 

Bases

- 
- 

Marzo 2004

y

Marzo 2005

Entre ambas fechas no ha habido contestación expresa de la Administración.

Finalmente, el Plan de Etapas ha de determinar:

- División y duración de las Etapas
- Sistema de Ejecución
- Contenido de las obras de Urbanización
- Disposición de los Suelos de Reserva Obligatoria para dotaciones
- Condiciones para la puesta en Servicio de la Urbanización

### 2. ETAPAS. DIVISIÓN Y DURACIÓN

El Sector PP-I.1 se ejecutará en una sola etapa que comprende toda la Unidad de Ejecución.

Desde la aceptación a trámite de la Iniciativa y aprobación definitiva del Plan Parcial se cumplirán los siguientes plazos:



- Presentación de Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: 3 meses
- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde constitución Junta Compensación
- Iniciación de las obras de Urbanización: 18 meses desde aprobación definitiva del P.P.
- Ejecución de las obras de Urbanización: 12 meses desde concesión de licencia

El Sistema de Ejecución establecido en el P.G.O.U. de Granada es el SISTEMA DE COMPENSACIÓN. La iniciativa está presentada por la mayoría de propietarios.

### 3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El contenido de las obras de urbanización vendrá definido en el correspondiente Proyecto de Urbanización que el presente Plan Parcial define y evalúa de forma indicativa.

Se incluyen igualmente las obras de conexión y enlace con los Sistemas Generales de infraestructuras que se coordinarán con la Administración actuante y las Compañías Suministradoras.

### 4. SUELOS DE RESERVA OBLIGATORIA PARA DOTACIONES

Los suelos destinados a Dotaciones y Reservas Obligatorias pasarán a propiedad de la Administración actuante por la mera aprobación definitiva del instrumento de reparcelación.

Su urbanización y puesta en servicio tendrá carácter previo o simultáneo a la del resto de los suelos de carácter lucrativo.

### 5. RECEPCIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Se atenderá a los requerimientos de la Administración en cuanto a Recepción de las obras y puesta en servicio de la Urbanización, cuyas redes y servicios deberán cumplir las prescripciones de las correspondientes Compañías Suministradoras.



**PLAN PARCIAL**  
**SECTOR I.1 / VILLAVICENCIO I**  
**P.G.O.U. DE GRANADA**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**



## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 1. MARCO LEGAL

El contenido y objeto del Estudio Económico-Financiero de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada viene establecido por los artículos 17 y 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y, supletoriamente, por el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78).

A tal efecto, en el presente Estudio, se desarrollan los siguientes apartados:

- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Viabilidad técnica y económica de la Ordenación.
- Cumplimiento de las determinaciones del art.64 de Reglamento de Planeamiento.

### 2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización comprenden los siguientes capítulos:

- Obras de vialidad: incluyen pavimentado de calzadas, Acerados y canalización de servicios.
- Obras de saneamiento: incluyen la conexión a colectores o sistemas generales.
- Instalación y suministro de servicios públicos de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- Obras de ajardinamiento y mobiliario urbano.
- Indemnizaciones que procedan a propietarios o titulares de derechos.

Para el establecimiento de estos valores se tienen en cuenta las determinaciones del propio P.G.O.U. y, complementariamente, los módulos de coste que establecen para este tipo de obras los Colegios Profesionales.

#### 2.1. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.

COSTOS DE URBANIZACION	
RED VIARIA	2.309.917,00 €
ESPACIOS LIBRES	349.999,00 €
SUBTOTAL	2.659.916,00 €
SISTEMAS GENERALES	0,00 €
TOTAL	2.659.916,00 €



DISTRIBUCION DE LA INVERSION	
PRIVADA	2.393.926,00 €
MUNICIPAL (10%)	265.990,00 €
SUPRAMUNICIPAL	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.659.916,00 €</b>

## 2.2. VALORACIÓN CONFORME A MÓDULOS

SUPERFICIE SECTOR	MODULO	TOTAL VALORACION
115.352,41	9,40 €/m <sup>2</sup>	1.084.312,65 €

Se adopta el valor estimado en el P.G.O.U. por su superior cuantía.

## 2.3. DESGLOSE DE LA INVERSION

Conforme a esta evaluación, el desglose de capítulos de inversión se establece:

RESUMEN DE CAPITULOS	
Cap. 1 Movimiento de tierras, demoliciones, pavimentación y señalización	1.014.757,95 €
Cap. 2 Evacuación y saneamiento	295.250,70 €
Cap. 3 Abastecimiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas natural	1.278.089,65 €
Cap. 4 Ajardinamiento y mobiliario urbano	71.817,70 €
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA TOTAL COSTES URBANIZACIÓN</b>	<b>2.659.916,00 €</b>

## 3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN

La viabilidad técnica de la actuación ha quedado acreditada por la aptitud de los terrenos para el uso, edificación y actividades que el P.G.O.U. de Granada establece y por la existencia de los sistemas generales que lo incorporan a la estructura urbana.



La viabilidad económica estará en función del diferencial existente entre los costes de producción del suelo -incluido su valor inicial- y los costes estimados de venta de los mismos.

Para ello, además de los costes de implantación de servicios, han de estimarse, conforme a lo establecido en el art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- **Costes de Redacción de Documentos Técnicos, tramitación y gestión del sistema.**

Se consideran los siguientes:

Honorarios de Planeamiento, de Proyectos de Urbanización y Sistema de Actuación.  
Honorarios de elaboración, formulación y Registro de Documentación.  
Honorarios de Tramitación y Gestión.

TOTAL ESTIMADO 391.195 €

- **Indemnizaciones que proceden.**

Se estima un coste para posibles indemnizaciones, que no incluyen los costes de demoliciones y traslado de infraestructuras, dado que están contenidos dentro de los costes de urbanización, por una cantidad de:

TOTAL ESTIMADO 780.000 €

- **Acreditación de la viabilidad económica.**

Valor del suelo (50 € / m <sup>2</sup> )	5.767.620,50 €
Costes de Urbanización	3.051.111,00 €
Indemnizaciones	780.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>9.598.731,50 €</b>

Repercusión de coste por m<sup>2</sup> de suelo neto lucrativo

$$9.598.731,50 / (62.759 \times 0,9) = 169,94 \text{ €/m}^2$$

Repercusión de coste por U.A.

$$9.598.731,50 / (47.064 \times 0,9) = 226,12 \text{ €/m}^2$$

Comparando estos valores con los actuales de mercado de análogas características en la zona, se concluye la viabilidad económica del Plan Parcial.





4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ART 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Se ha incluido en el correspondiente ANEXO.