

8476/01

R6-6-6-02

VALIDO

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

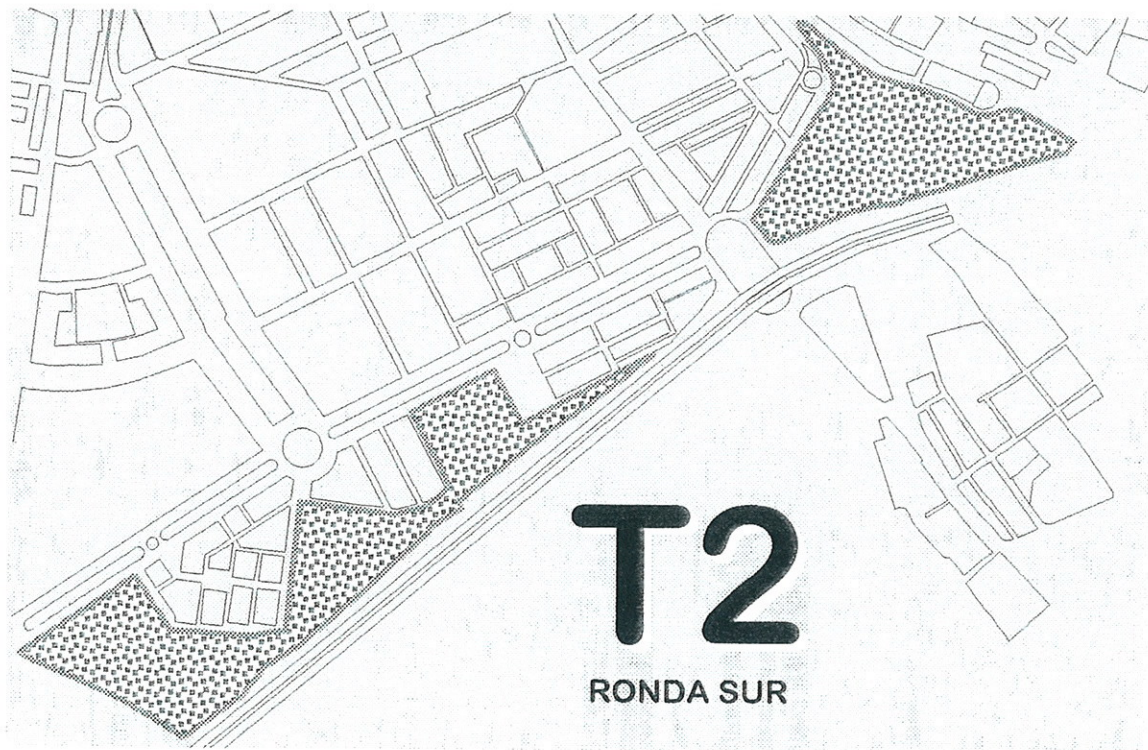
28 JUN. 2002

EL SECRETARIO GENERAL



**CORRECCION DE ERRORRES**

## PLAN PARCIAL



# T2

RONDA SUR

# GRANADA

# MEMORIA

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

28 JUN. 2002

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL



*[Handwritten signature]*

En relación con el Plan Parcial T-2 Ronda Sur de Granada, recientemente aprobado por la Corporación Municipal, *José Luis Segura Salazar*, arquitecto, y *Ramón Raja Bauzá*, ingeniero de caminos, en calidad de técnicos redactores del mencionado Plan;

por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

26 JUN. 2002

### INFORMAN

Que se ha observado la no pertenencia total de las fincas 2, 3, y 4 del Polígono 14 (todas ellas en la Unidad de Actuación nº 2) al Plan Parcial T-2 Ronda Sur, puesto que una pequeña porción de las mismas se encuentra fuera del perímetro del Plan sin que por otra parte dichas superficies de suelo hayan sido contempladas en el Plan colindante (Plan Parcial P-5 del PGOU/85) como en buena lógica debería haber sucedido.

Estimamos que las mencionadas fincas 2, 3, y 4 podrían ser incluidas en su totalidad dentro del ámbito del Plan Parcial T2 Ronda Sur, toda vez que dicho Plan se ha quedado muy por debajo de las previsiones del Plan General de Granada en lo que a aprovechamiento se refiere: 63.696 Uas previstas frente a 56.211 Uas que finalmente se han podido materializar en el Plan Parcial T-2 Ronda Sur.

Por otra parte, de la medición efectuada recientemente "in situ" hemos podido comprobar que la superficie de algunas parcelas es superior a lo previsto en el Plan Parcial cuyos datos procedían de la insuficiente información catastral disponible. También por este motivo aumenta la superficie de suelo con derecho a aprovechamiento en detrimento de la inicialmente prevista sin derecho al mismo (terrenos derivados de la expropiación de la Autovía), ya que la Unidad 2 del Plan Parcial que nos ocupa mantiene su configuración y tamaño.

En términos cuantitativos, las diferencias consisten en lo siguiente:

SUELO FUERA DEL AMBITO DEL PP T-2	
PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
2 .....	229
3 .....	709
4 .....	88
TOTAL	1.026



## DISMINUCION SUPERFICIE SUELO SIN APROVECHAMIENTO

14.166 – 13.139 = ..... 

SUPERFICIE (m2)
1.027

## AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

		SUPERFICIE (m2)
Por suelo fuera ámbito	1.026 x 0.408	419
Por disminución suelo sin aprovt.	1.027 x 0.408	419
<b>TOTAL</b>		<b>838</b>

Como consecuencia de lo expuesto, se ve alterada la documentación que con el carácter de MODIFICADA incluimos en la presente Memoria. Se acompañan Planos justificativos de la medición Real efectuada sobre las Parcelas.

Lo que comunicamos al Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Granada para que si a bien lo tiene haga suya nuestra sugerencia.

Granada, quince de mayo del año dos mil dos

Ramón Raja Bauzá, ingeniero de caminos

José Luis Segura Salazar, arquitecto



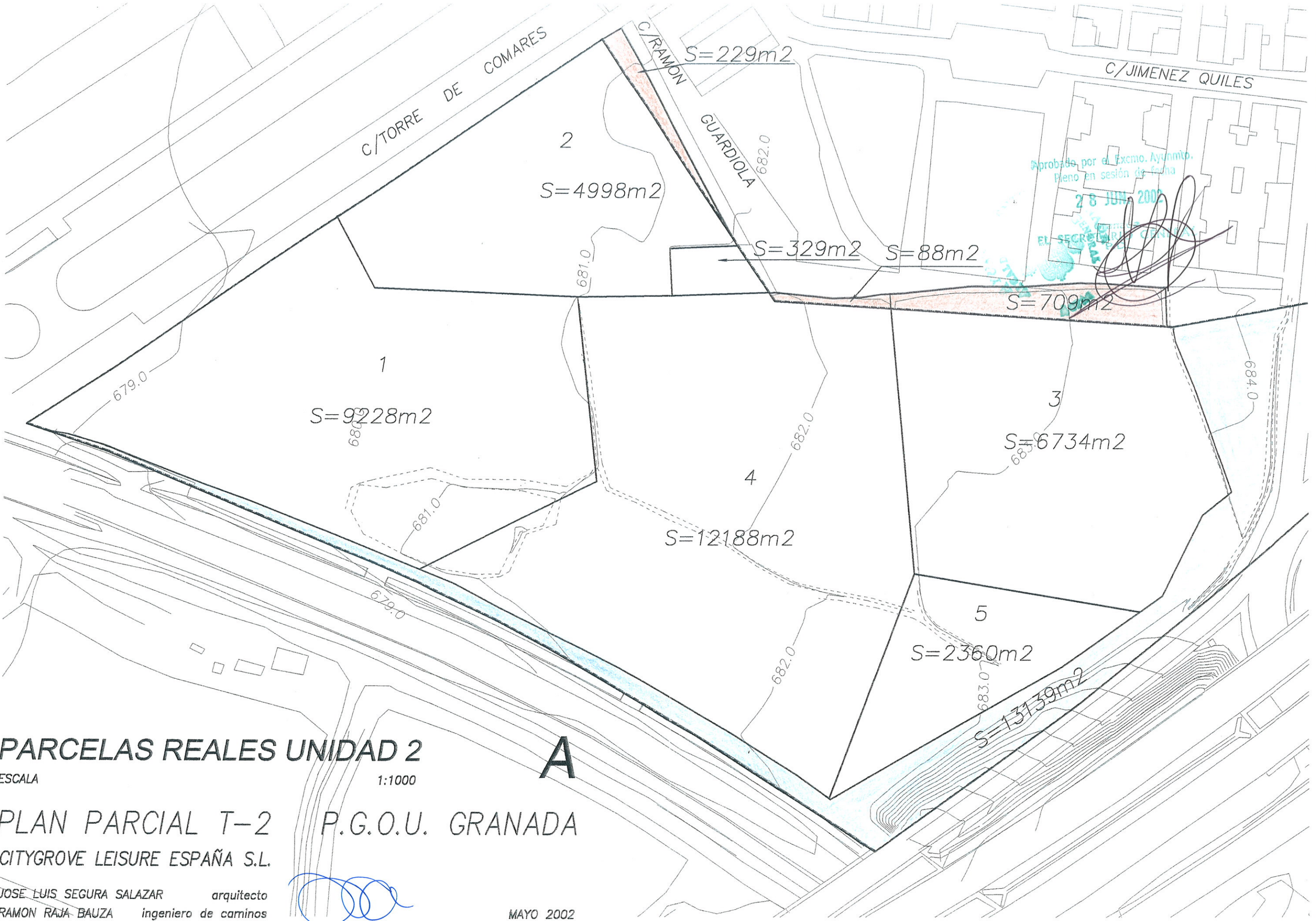
# PLANOS

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

28 JUN. 2002







Aprobado por el Excmo. Asunt. P. en sesión de fecha  
 28 JUN 2002  
 EL SECRETARIO GENERAL

**PARCELAS REALES UNIDAD 2**

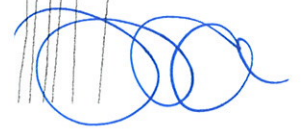
ESCALA 1:1000

PLAN PARCIAL T-2

P.G.O.U. GRANADA

CITYGROVE LEISURE ESPAÑA S.L.

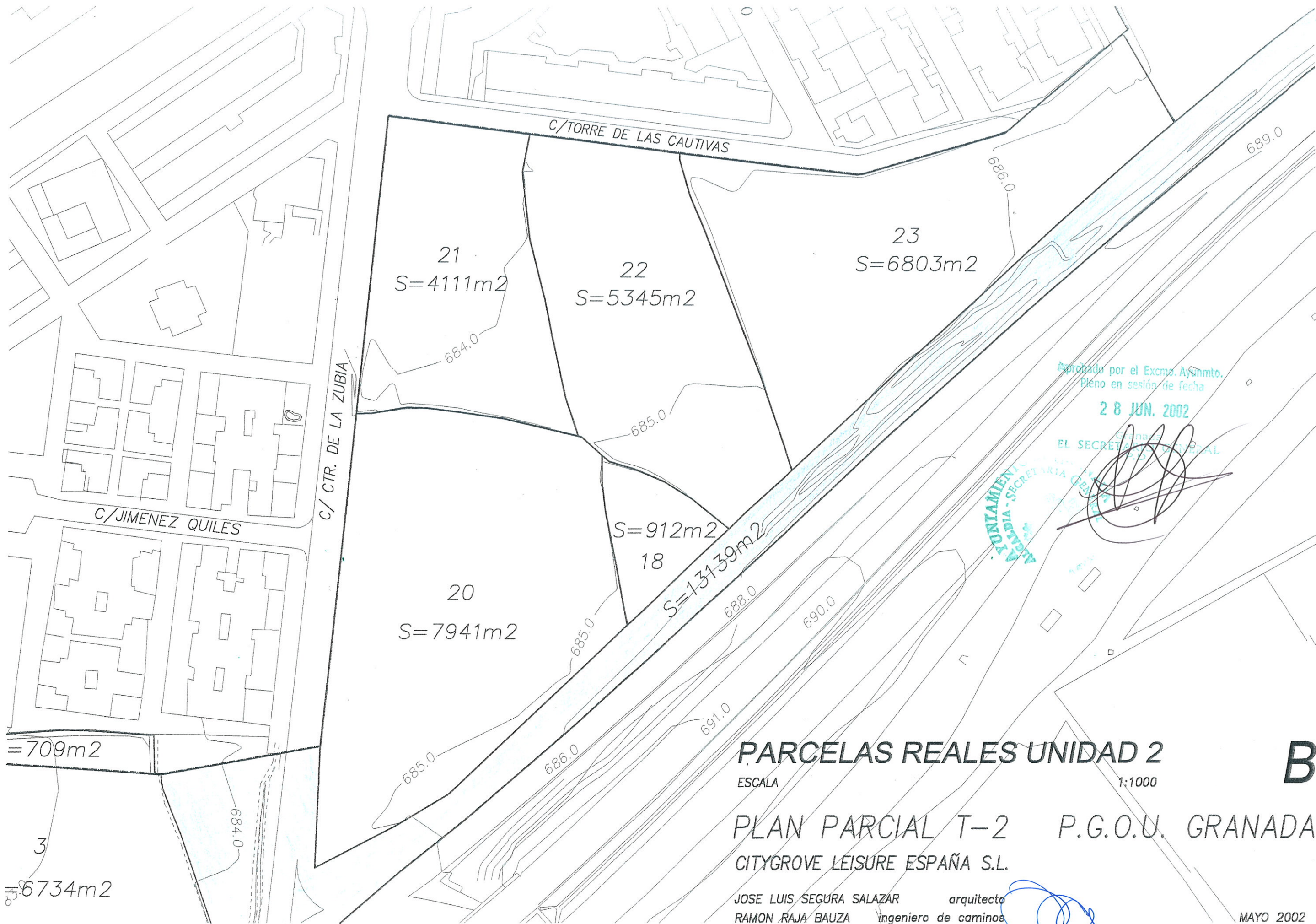
JOSE LUIS SEGURA SALAZAR arquitecto  
 RAMON RAJA BAUZA ingeniero de caminos



MAYO 2002

**A**





Aprobado por el Excmo. Asuntmo.  
Pleno en sesión de fecha  
**28 JUN. 2002**

EL SECRETARIO GENERAL  
*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

**PARCELAS REALES UNIDAD 2**

ESCALA 1:1000

**PLAN PARCIAL T-2 P.G.O.U. GRANADA**

CITYGROVE LEISURE ESPAÑA S.L.

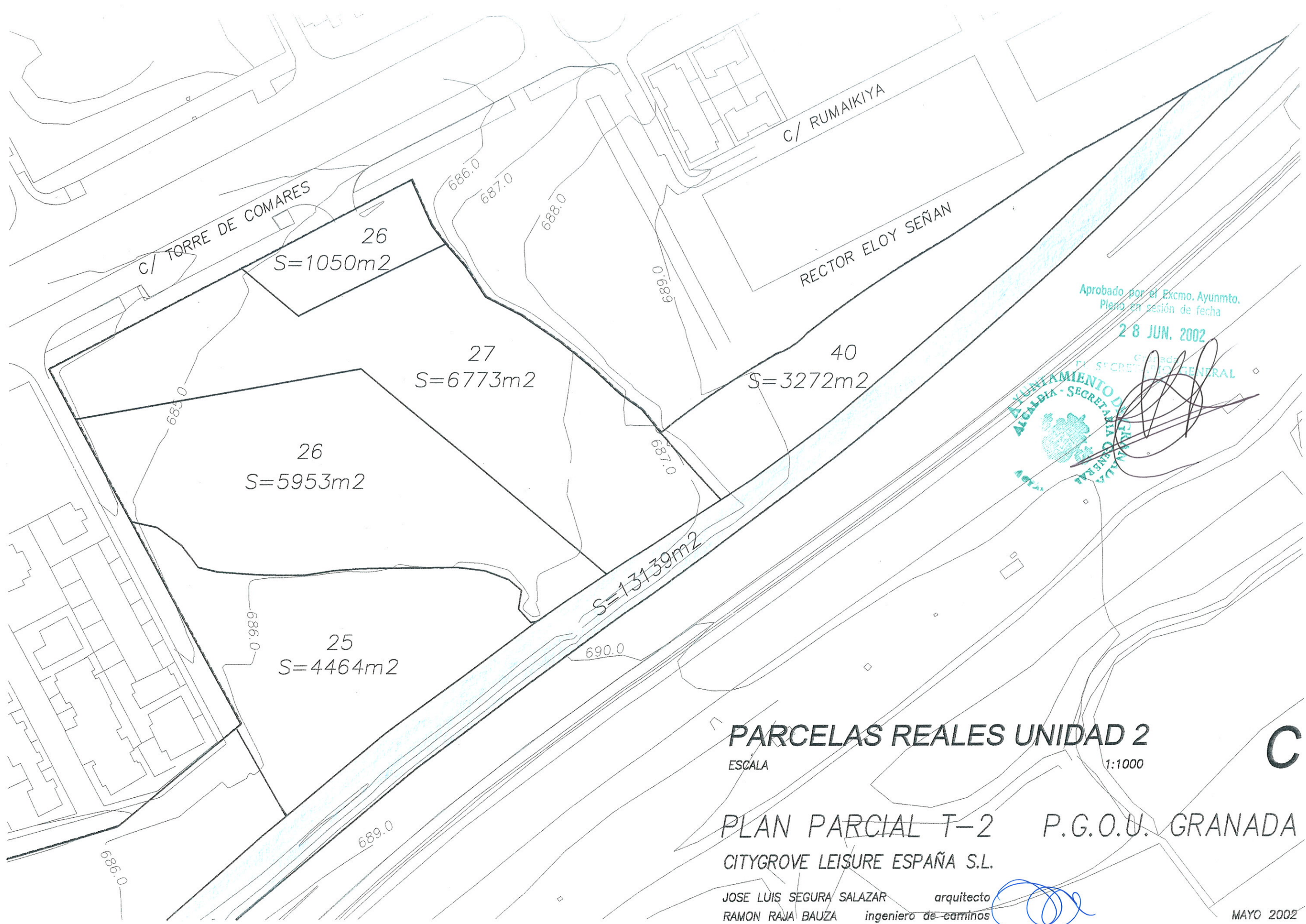
JOSE LUIS SEGURA SALAZAR arquitecto  
RAMON RAJA BAUZA ingeniero de caminos

*[Handwritten signature]*

MAYO 2002

**B**





Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
Pleno en sesión de fecha  
28 JUN. 2002

SECRETARÍA GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
Alcalde - SECRETARÍA GENERAL

**PARCELAS REALES UNIDAD 2**

ESCALA 1:1000

**C**

PLAN PARCIAL T-2 P.G.O.U. GRANADA

CITYGROVE LEISURE ESPAÑA S.L.

JOSE LUIS SEGURA SALAZAR arquitecto  
RAMON RAJA BAUZA ingeniero de caminos

MAYO 2002



**DOCUMENTACION MODIFICADA**

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

28 JUN. 2002

AYUNTAMIENTO GENERAL  
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL  
GRANADA



CORRECCION DE ERRORES  
PLAN PARCIAL T-2 Ronda Sur GRANADA

# ORDENANZAS

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

28 JUN. 2002

EL SECRETARIO GENERAL





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

28 JUN. 2002



RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO

**2.1.13. Resumen de Condiciones Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto**

Uso característico	Residencial Plurifamiliar Libre
Parcela mínima	<b>2.000</b> m2
Tipología edificatoria	<i>Bloque abierto</i>
Longitud máxima de edificación	60 metros
Separación a linderos	Mitad de la altura
Retranqueos	Si
Ocupación máxima	<b>50 %</b> (75% planta baja)
Ocupación bajo rasante	Igual que sobre rasante
Edificabilidad	<b>15.736</b> m2 (máximo residencial plurifamiliar 11.526 m2)
Altura máxima	<b>4</b> plantas
Construcción de sótanos	Si, hasta 4
Cotas de referencia	Rasante de acerado
Soportales	Se autorizan

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
Pleno en sesión de fecha  
**28 JUN. 2002**

Gran  
SECRETARÍA GENERAL





### 2.1.9. Edificabilidad máxima y usos de la edificación

Manzana PL edificabilidad máxima 15.736 m<sup>2</sup>

En todo caso la totalidad de la edificabilidad destinada a uso Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto no sobrepasará la cifra de 11.526 m<sup>2</sup> construidos, equivalente al 20% de la edificabilidad total.

#### Patios

- Los patios de parcela y los patios abiertos cumplirán con las condiciones generales establecidas para los mismos en la normativa del PGOU.
- 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.

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

28 JUN. 2002

Gracia  
EL SECRETARIO GENERAL  
PLU



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

28 JUN. 2002

EL SECRETARIO GENERAL



RESIDENCIAL SINGULAR



### 2.2.14. Resumen de Condiciones Residencial Singular

Uso característico	Residencial singular
Parcela mínima	Unidad Morfológica Completa
Tipología edificatoria	<b>Bloque Abierto</b>
Longitud máxima de edificación	<b>60 metros</b>
Separación a linderos	Mitad de la altura
Retranqueos	Si
Ocupación máxima	<b>50 %</b>
Ocupación bajo rasante	Igual que sobre rasante
Edificabilidad	<b>14.575 m2</b> (mínimo residencial singular 11.526 m2)
Altura máxima	<b>6 plantas</b>
Construcción de sótanos	Si, hasta 4
Cotas de referencia	Rasante de acerado
Soportales	Se autorizan

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

28 JUN 2002

AYUDA  
EL SECRETARIO GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL



### 2.2.8. Edificabilidad máxima

Manzana RS	edificabilidad máxima	14.575 m2
	mínimo RS	11.526 m2

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha  
28 JUN. 2002

GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL





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

28 JUN. 2002



TERCIARIO

### 2.3.15. Resumen de Condiciones Particulares Terciario

Usos característicos	Terciario <b>Comercial</b>
Parcela mínima	Unidad Morfológica Completa
Tipología edificadora	<b>Bloque Abierto</b>
Longitud máxima de edificación	<b>60 metros</b>
Separación a linderos	Mitad de la altura
Retranqueos	Si
Ocupación máxima	<b>70 %</b>
Ocupación bajo rasante	Igual que sobre rasante
Edificabilidad	<b>3.752 m<sup>2</sup></b>
Altura máxima	<b>2 plantas</b>
Construcción de sótanos	Si, hasta 4
Cotas de referencia	Rasante de acerado
Soportales	Se autorizan

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha  
28 JUN. 2002  
EL SECRETARIO GENERAL  
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA





# TABLAS Y GRAFICOS

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

28 JUN. 2002



**DESGLASE SUELOS-USOS-EDIFICABILIDADES POR UNIDADES DE ACTUACION**

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
 Pleno en sesión de fecha  
**28 JUN. 2002**  
 SECRETARÍA GENERAL  
 MUNICIPALIDAD GENERAL DE SAN JUAN DE LOS RIOS

SUELO	APROV TIPO	EDIFICABILIDAD							RESERVAS DOTACIONES		
		RS	TO	T	PL	T(PL)	TOTAL	EL	Deport.	Social	
Ambito Total NETO		26%	40%	7%	20%	7%	100%	23%	2%	2%	
SG Sector Viales Suelo sin aprov.											
PP Corregido 156.422 50.222 75.162 81.260 9.375 -16.596 0,408 14.575 22.986 3.752 11.526 4.210 57.049 18.885 1.389 1.389	PP Aprobado 155.396 74.136 -17.623 14.217 3.660 11.242 4.106 56.211										
U1 59.795 24.147 34.232 25.563 1.416 -3.457 0,408 22.986 22.986	U1 Aprobado 59.795 24.147 34.232 25.563 1.416 -3.457 0,408 22.986										
U2 Corregido 96.627 26.075 40.930 55.697 7.959 -13.139 0,408 14.575 3.752 11.526 4.210 34.063 18.885 1.389 1.389	U2 Aprobado 95.601 39.904 55.697 -14.166 14.217 3.660 11.242 4.106 33.225										

**NOTA:** Para determinar la Edificabilidad, a las superficies que figuran en la columna Ambito Sector deben descontarse sus equivalentes en la columna Suelo Sin Aprovechamiento. De este modo  $(81,260 - 16,596) = 64,664 \text{ m}^2$  es la superficie que genera aprovechamiento en el Ambito del Sector, cantidad que añadida a la superficie de Sistemas Generales nos da el total de superficie computable a efectos de Edificabilidad de este Plan Parcial  $75,162 + 64,664 = 139,826 \text{ m}^2$  y ello nos permite determinar la edificabilidad total  $139,826 \times 0,408 = 57,049 \text{ m}^2$ . Del mismo modo se determina la edificabilidad de las unidades de actuacion U1 y U2.

**T(PL)** Terciario en Residencial Plurfamiliar



## ESTUDIO COMPARATIVO CONDICIONES URBANISTICAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de 28 JUN. 2002



### PLAN GENERAL

Ambito Sector	Superficie	Aprovechamiento	90% ASA	10% Cesion
	Neta	Derecho	Uas	Uas
80.911	33.012	29.711	3.301	

### PLAN PARCIAL T-2 Ronda Sur

Ambito Sector	Superficie	Aprovechamiento	90% ASA	10% Cesion
	Neta	Derecho	Uas	Uas
64.664	26.383	23.745	2.638	

SG-EL-10

41.882				
--------	--	--	--	--

40.930				
--------	--	--	--	--

SG-EL-11

33.326				
--------	--	--	--	--

34.232				
--------	--	--	--	--

Total Sistemas Generales

75.208	30.685	27.616	3.068	
--------	--------	--------	-------	--

75.162	30.666	27.599	3.067	
--------	--------	--------	-------	--

Adscritos

Suelo sin aprovechamiento

156.119	63.697	57.327	6.370	
---------	--------	--------	-------	--

156.422	57.049	51.344	5.705	
---------	--------	--------	-------	--

Ambito Plan Parcial

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

28 JUN. 2002

SECRETARÍA GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA

## USOS PORMENORIZADOS Y EDIFICABILIDADES

UNIDAD	SUPERFICIE SNELO (M2)	USO PORMENORIZADO	OCCUPACION MAXIMA	EDIFICABILIDAD (M2)	ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	OBSERVACIONES
1	24.147	TERCIARIO SINGULAR OCIO	60%	22.986	3	
2	8.805	PLURIFAMILIAR LIBRE	50%	15.736	4	maximo PL 11,526
3	10.003	RESIDENCIAL SINGULAR	50%	14.575	6	minimo RS 11,526
4	7.267	TERCIARIO	70%	3.752	2	
<b>TOTAL</b>	<b>50.222</b>			<b>57.049</b>		