



MEMORIA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-10 DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA

PROMOTOR: P R O C O B S A.

ARQUITECTOS: AMADOR URDA GONZALEZ Y JUAN IRIGARAY DUARTE

DOCUMENTOS QUE INTEGRAN ESTE PROYECTO

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989
SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS

I - MEMORIA

1 - INTRODUCCION

- 1.1.- Ambito de Aplicación
- 1.2.- Cumplimiento de la Normativa Legal

2 - INFORMACION URBANISTICA

- 2.1.- Características naturales
 - 2.1.1.- Topografía
 - 2.1.2.- Clima y Vegetación
 - 2.1.3.- Características Geológicas
 - 2.1.4.- Características Geotécnicas
- 2.2.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes
- 2.3.- Estructura de la propiedad del Suelo.

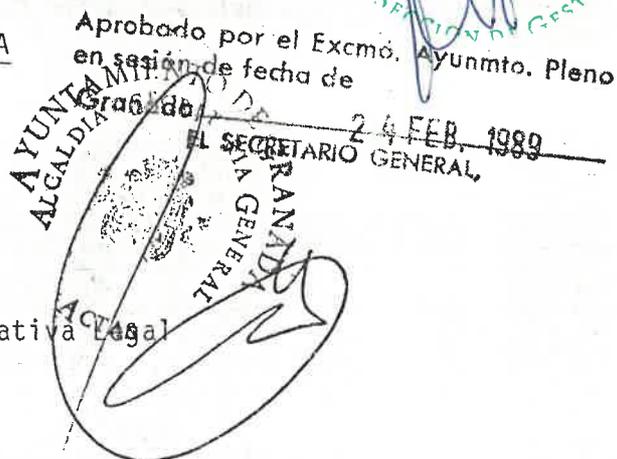
3 - JUSTIFICACION DEL PLAN

4 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

5 - ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

6 - DESCRIPCION DEL PLAN

- 6.1.- Adecuación del Plan a la determinaciones del Planeamiento de rango superior.
- 6.2.- Usos
- 6.3.- Sistema de Equipamientos y Espacios Libres
- 6.4.- Red viaria
- 6.5.- Superficies y Edificabilidades previstas
- 6.6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio
- 6.7.- Cuadros nº 1,2,3,4,5 y 6.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Plano
en fecha de 4 FEB.
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA SECRETARIA GENERAL
URBANISMO

- 6.8.- Infraestructura
 - 6.8.1.- Abastecimiento de agua
 - 6.8.2.- Red de Saneamiento
 - 6.8.3.- Red eléctrica y alumbrado público
 - 6.8.4.- Red telefónica
 - 6.8.5.- Pavimentación y viales
 - 6.8.6.- Aparcamientos
 - 6.8.7.- Otros servicios.

II ORDENANZAS REGULADORAS

1 - GENERALIDADES

- 1.1.- Justificación
- 1.2.- Finalidad
- 1.3.- Areas de aplicación
- 1.4.- Licencia de obras
- 1.5.- Poligono de Actuación
- 1.6.- Sistema de Actuación
- 1.7.- Cargas Urbanisticas
- 1.8.- Cesiones
- 1.9.- Costes de la urbanización
- 1.10.- Otros costes
- 1.11.- Distribución de obligaciones y beneficios

2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 2.1.- Calificación del Suelo
 - 2.1.1.- Suelo edificable
 - 2.1.2.- Suelo no edificable de uso público
- 2.2.- Estudio de detalle
- 2.3.- Parcelación
- 2.4.- Proyectos de urbanización

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

Granada, 29 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA - SECRETARIA

SECRETARIA GENERAL

3 - NORMAS DE EDIFICACION

- 3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- 3.2.- Condiciones generales de la edificación
- 3.3.- Condiciones generales de uso
- 3.4.- Condiciones particulares de la edificación
 - 3.4.1.- Ordenación de caracter residencial:
 - Agrupación de Bloques Aislados
 - Agrupación de viviendas unifamiliares
 - 3.4.2.- Ordenación de caracter Terciario:
 - Centro comercial singular
 - Instalación Terciaria en general
 - 3.4.3.- Ordenación de equipo comunitario

III - PLAN DE ETAPAS

IV - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

V - ANEXO A LA MEMORIA - JUSTIFICATIVA PARTICULAR

- 1 - JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION
- 2 - RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
- 3 - CUMPLIMIENTO DEL ARTº 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO





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

Granada 24 de Mayo de 1989
EL SECRETARIO GENERAL



VI - P L A N O

PLANOS DE INFORMACION

- I-1 SITUACION
- I-2 RED VIARIA Y ORDENACION ESTABLECIDA EN EL P.G.
- I-3 CLASIFICACION ESTABLECIDA EN EL P.G.
- I-4 TOPOGRAFICO
- I-5 ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION DEL SECTOR P-10
- I-6 ESTADO DE LA PROPIEDAD

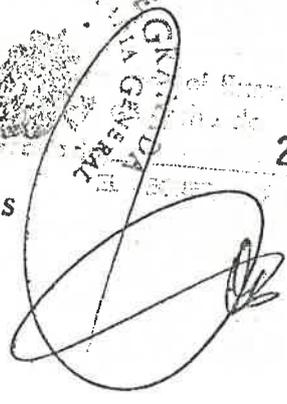
PLANOS DE PROYECTO

- P-1 ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO
- P-2 RED VIARIA Y SECCIONES TIPO
- P-3 ALINEACIONES Y RASANTES
- P-4 PERFILES LONGITUDINALES
- P-5 PERFILES LONGITUDINALES
- P-6 ESQUEMA DE REDES ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
- P-7 ESQUEMA DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO
- P-8 PLAN DE ETAPAS DE URBANIZACION
- P-9 PARCELACION
- P-10 IMAGEN FINAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS

of ... Pleno

24 FEB. 1989



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECCION DE CRISTIANISMO

I - M E M O R I A

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

Granada

24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-10 DEL PLAN

GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA

I - MEMORIA

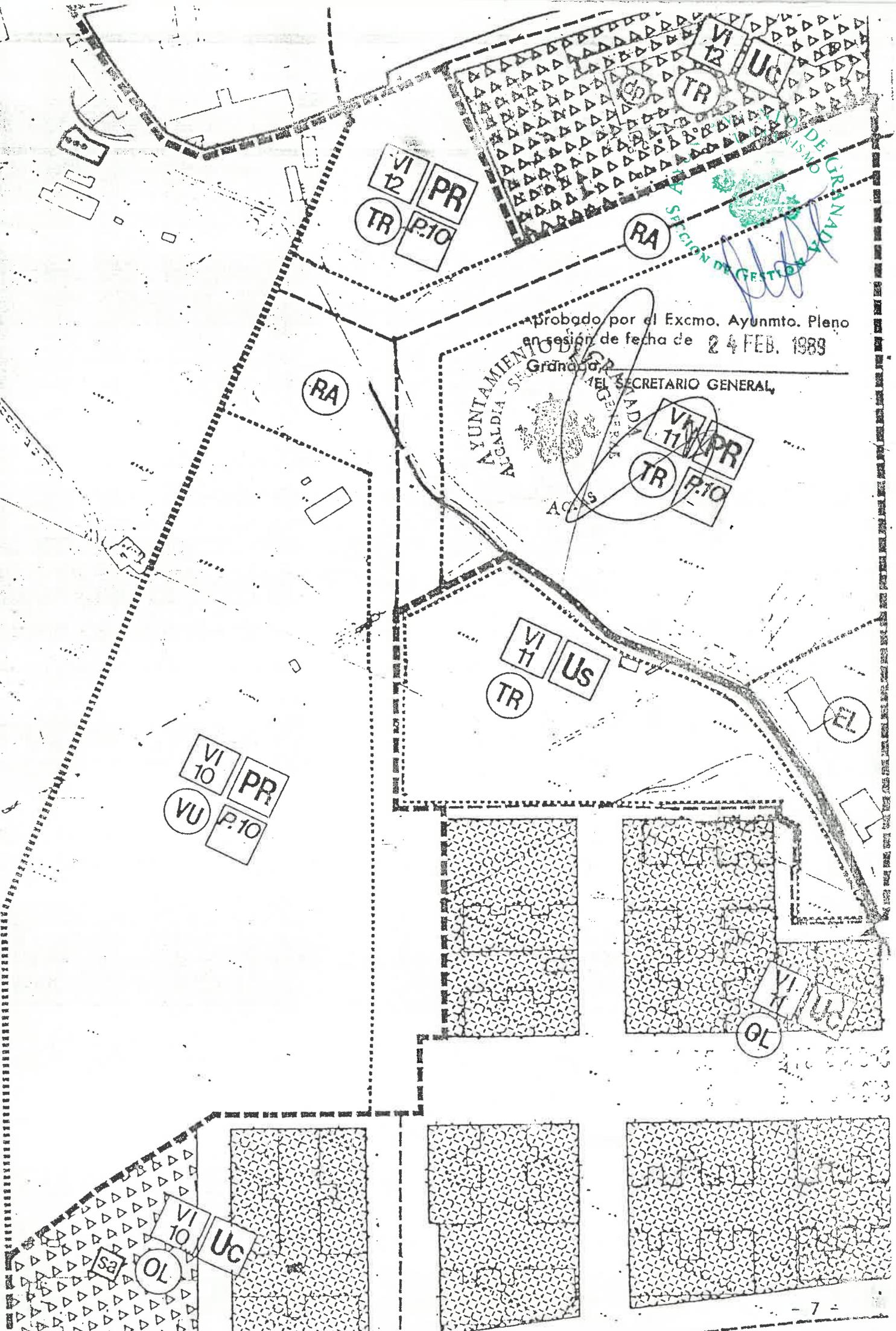
1.- INTRODUCCION

Se redacta el presente Plan Parcial del Sector P-10 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada a requerimiento de la sociedad PROCOBSA, representada por D. Arturo Beltran Pica-peo, con el objeto de convertir en primer lugar el suelo urbanizable del sector en suelo ordenado, y posteriormente llegar a conseguir suelo urbano, todo ello de acuerdo con los objetivos del Plan General.

1.1.- AMBITO DE APLICACION

El presente Planeamiento tiene por objeto la Ordenación de los terrenos situados en el antiguo sector P-11, que vienen concretados en el Plan General en los planos P06 - Areas de Planeamiento Pormenorizado, que ha pasado a denominarse P-10, y cuyos limites han sido ligeramente modificados por el Ayuntamiento al definirse el Proyecto de la Red Arterial. Se adjunta fotocopia de los nuevos limites dados por el Ayuntamiento.

Situados al Oeste y centrados respecto a la ciudad, constituyen un suelo de borde y tienen la misión asignada por el Plan General de ser remate y acabado de la ciudad en su contacto con la Vega.



Probado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 24 FEB. 1989
 Ayuntamiento de Granada

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 AYALDIA - SECCION DE GESTION URBANA
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECCION DE GESTION URBANA



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1979
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

La situación de los terrenos está claramente expresada en los planos que acompañan a este proyecto; limitando al Norte con las instalaciones de la Piscina Neptuno; al Este con la C/. Arabial; al Oeste con la futura red arterial; y al Sur con ensanches recientes.

1.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL

El presente Plan Parcial ha sido redactado de conformidad con la normativa establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada para suelo urbanizable programado, así como con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido, P.D. 1346/1979 de 9 de Abril y la establecida en el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla (artículos 43 al 64 y anexo).

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

2.1.1.- Topografía.- Presenta un ligero desnivel hacia el Oeste y hacia el Sur. Se presenta en suaves paratas que coinciden con las parcelas de labor. La cota más alta es la 662 y la más baja la 655; la diferencia de cota es pues de 7 metros.

2.1.2.- Clima y vegetación.- En la Vega de Granada el clima puede considerarse como semiárido, moderado con verano seco

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

24 FEB. 1989



o mediterráneo.

La pluviometría media anual en el año hidrológico (de Octubre a Septiembre) es de 403 mm/año.

La temperatura media en el periodo 1939-70, ha sido de 15,3°C.

La vegetación de la zona es la típica de la Vega con cultivos anuales, alternando las hortalizas, leguminosas, tubérculos, etc. no existiendo árboles frutales.

2.1.3.- Características Geológicas.- Desde el punto de vista geológico, el sector se encuentra enclavado sobre terrenos pertenecientes a la Depresión de Granada, de edad Cuaternario; la disposición general de estos materiales es la siguiente: sobre un Cuaternario antiguo, constituido por una serie de limos rojizos con intercalaciones de gravas y arenas, descansan materiales del Cuaternario medio, de naturaleza limoso arcilloso con tramos de gravas y arenas, sobre los que se depositaron en régimen fluvial una serie de gravas, arenas y arcillas que corresponden a los términos más recientes del Cuaternario.

Debido a acciones antrópicas, se ha desarrollado un suelo vegetal de protección variable, entre 0,50 y 2 mts. de buena calidad agrícola.

Los materiales descritos constituyen el acuífero de la Vega de Granada. El nivel piezométrico regional se sitúa a una profundidad que oscila entre 5-10 metros desde la superficie.

2.1.4.- Características Geotécnicas.- Desde el punto de vista de las características mecánicas de estos materiales hay que



Aprobado por el Excmo. Ayunt. Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1989



tener cuenta que el nivel piezométrico oscila entre 5 y 10 metros, y en función de su menor o mayor profundidad van a existir características mecánicas diferentes.

Estan constituidos por limos, arcillas de color rosáceo con niveles granulares de tamaño grava y arena. Se clasifican como terrenos arcillosos de media plasticidad, con valores de cargas admisibles entre 0,5 Kg/cm². y 1 Kg/cm².

En otro sentido, los terrenos del Plan Parcial se encuentran en una zona de alta sismicidad, y deben ajustarse a las Normas Sismorresistentes P.D.S-I (1974).

2.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El uso predominante de los terrenos es el agricola con cultivos anuales.

Las edificaciones existentes consisten en dos cortijos con secaderos anejos en las Huertas de Costana y del Marqués, un resto de secadero en la Huerta de la Estrella actualmente en ruinas, una parte de cortijo en la Huerta de Santa Victoria y un edificio para centro de transformación actualmente en desuso.

El sector está atravesado de Levante a Poniente por la Acequia Gorda y Camino de la Cruz de los Carniceros y perpendicular a estos por un brazal de riego.

No existe infraestructura alguna de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público.

Aprobado por el Consejo Municipal Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1980

AYUDANTE DEL ALCALDE
AYUDANTE DEL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIO GENERAL

2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se acompaña plano de información catastral, así como relación de propietarios afectados en el Anexo de Memoria en cumplimiento del artº 64 del R. de P.

La propiedad originaria del suelo está formada 1) por restos de fincas que en parte han sido construidas y 2) por parte de huertas cuyo resto queda comprendida en la red arterial o en suelo no urbanizable.

El número de propiedades es de diecisiete y la superficie máxima de parcela es de 18.330 m2.

AYUDANTE DEL ALCALDE
AYUDANTE DEL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIO GENERAL

3.- JUSTIFICACION DEL PLAN

El Plan Parcial viene a desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Granada con el fin de transformar el suelo urbanizable en urbano.

Su conveniencia y oportunidad están justificadas además, ya que al ser áreas de actuación lindantes con zonas urbanas vienen a acabar y rematar la ciudad en su contacto con la Vega.

Se completará la red viaria uniendo dos zonas importantes de la ciudad y además se posibilita la unión con la red arterial.

Se conseguirán amplias superficies de espacios libres y dotaciones de equipamiento.

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

Granada, 2 FEB 1989



4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

La problemática urbanística del Sector P-10 viene definido por: un fuerte contacto con edificaciones existentes; constituir el límite del suelo urbanizable; ser el acceso más importante al centro de la ciudad desde la red arterial; y dar cabida a una vía de circunvalación hacia el Sur.

Una vez establecida la ordenación de la red viaria por el Plan General, el objetivo más importante del Plan es conseguir el mejor acabado de la ciudad en el Sector.



5.- ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Con una red viaria de primer orden, necesaria para el tráfico de la ciudad, que atraviesa el sector y lo subdivide en tres subsectores, y con una asignación de usos Terciario y Residencial, asignados por el P.G., las alternativas que se nos presentan son las siguientes:

La primera surge como consecuencia de una aplicación estricta de las previsiones del Plan General.

La segunda alternativa se presenta como una aplicación más amplia de dicha normativa, procurando resolver las zonas de contacto, como el terreno que forma manzana con La Inmaculada; dando al trazado de las nuevas calles el máximo de unión con el resto de la ciudad ya hecha.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

6.- DESCRIPCION DEL PLAN

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

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada para el sector P-10, objeto del estudio. En este sentido el sector comprende tres subzonas 1, 2 y 3 con Usos Globales Terciario, Terciario y Residencial 1; cada uno con su Intensidad y Coeficiente de Uso.

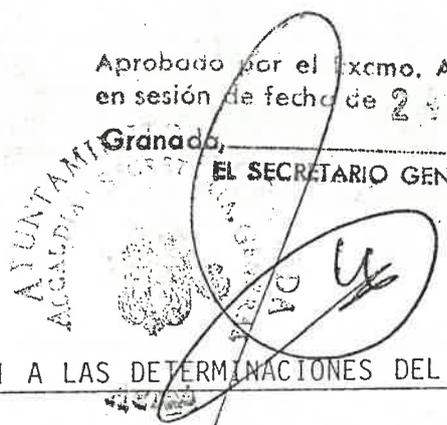
Se adjunta Ficha siguiendo las directrices del Plan para el P-10 en el Cuadro nº 1.

El aprovechamiento medio es de 0,378, y tiene asignados unos Sistemas Generales (Red Arterial y Espacios Libres) de 23.539 m².

Los límites del Plan Parcial se han grafiado siguiendo las directrices del Plan General con las interpretaciones lógicas a que da lugar el cambio de escala.

6.2.- USOS

El area de planeamiento del Sector P-10, se subdivide en tres subsectores 1, 2 y 3, que coinciden con las tres subzonas definidas en el Plan General, los cuales pasamos a describir:



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

Granada,

4 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Subsector 1.- Limitado por las calles Arabial, prolongación de Recogidas y paralela a la Acequia Gorda; coincide con el subsector 11 del distrito VI; consta de dos Unidades Básicas:

U.B.1.- Consiste en una parcela singular con un uso pormenorizado de Centro Comercial Singular y un uso detallado de Edificio Comercial, nivel 3: gran centro comercial.

Tiene una superficie de 20.958 m².

U.B.2.- Consiste en una agrupación básica con un uso pormenorizado de Agrupación de Bloques Aislados y un uso detallado de alojamiento hotelero o vivienda colectiva.

Tiene una superficie de 3.157 m².

Subsector 2.- Limitado por la gran plaza, via paralela a la red arterial y piscina Neptuno; coincide con el subsector 12 del distrito VI; consta de dos Unidades Básicas:

U.B. PD.- Consiste en una agrupación básica destinada a Reserva para Dotación, con un uso pormenorizado de Parque Deportivo y Equipamiento Social.

Tiene una superficie de 2.888 m².

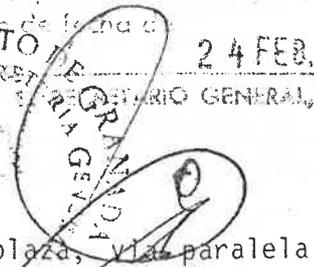
U.B.3.- Consiste en una agrupación básica con un uso pormenorizado de Instalación Terciaria en general y un uso detallado de Instalación Singular.

Tiene una superficie de 2.326 m².



24 FEB. 1983

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA - SECCION DE URBANISMO



Subsector 3.- Limitado por la gran plaza, vía paralela a la red arterial, Sanatorio La Inmaculada y nueva calle límite del Sector; coincide con el subsector 10 del distrito VI; consta de cinco Unidades Básicas:

U.B. 4.- Consiste en una agrupación básica con un uso pormenorizado de Agrupación de Bloques Aislados y un uso detallado de vivienda colectiva.

Se trata de un resto que tratamos de integrar en la zona de bloques aislados de los edificios que le rodean.

Tiene una superficie de 2.203 m².

U.B. 5, 6 y 7.- Consiste cada una en una agrupación básica con un uso pormenorizado de Agrupación Intensiva de vivienda unifamiliar y un uso detallado de vivienda unifamiliar.

Tienen las siguientes superficies:

U.B. 5 = 5.491 m².

U.B. 6 = 7.074 m².

U.B. 7 = 5.352 m².

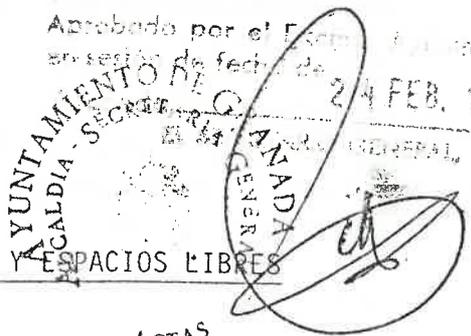
U.B. D y E_s.- Consiste en una agrupación básica destinada a Reserva para Dotaciones con un uso pormenorizado de Centros Docentes y Equipamiento Social.

Tiene una superficie total de 6.021 m², de los cuales 3.104 m² son para Centros Docentes y 2.917 m² para Equipamiento Social.



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

24 FEB. 1989



6.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

Las superficies y edificabilidades de los equipamientos del Sector se han obtenido como resultado de aplicar los cuadros 7.3 del Plan General a cada zona de distinto Uso Global.

Se adjuntan los cuadros nº 2,3,4 y 5, justificativos de la obtención y cumplimiento.

Los criterios para su localización han sido los siguientes:

La reserva para parque deportivo se situa en la subzona 2, próxima Neptuno de uso similar:

Se agrupa el equipamiento Docente y el Social y se sitúan cerca de la zona de viviendas.

Los sistemas de espacios libres se han ubicado donde señala el Plan General, que han sobrepasado las reservas obligadas.

En el cuadro nº 5 se adjuntan superficies y edificabilidades de cada uno.

6.4.- RED VIARIA

La red viaria recoge en primer lugar la red propuesta por el Plan General para vías de primer orden, que son dos: prolongación de C/ Recogidas y enlace entre la plaza y el río Genil.

AYUNTAMIENTO DE CALDIA SECRETARIA GENERAL
24 FEB 1989
ACTA

A la vista del proyecto de la red arterial y tras contactos mantenidos con técnicos del Ayuntamiento se ha ordenado el espacio que enlaza con el nudo de la penetración centro, teniendo en cuenta que entre ambos se consiga una gran apertura hacia la Vega.

La vía de servicio de la red arterial ha quedado dentro de los límites del Plan Parcial.

Se proyectan unos distribuidores locales y vías de acceso, intentando, siempre que ha sido posible, que sean prolongaciones de viales existentes en el suelo urbano con el objeto de conseguir una mayor unión visual y de itinerarios con la ciudad ya hecha.

Los distintos tipos y sus secciones se especifican en el apartado 6.8.5. y la superficie total ocupada por la red viaria es de 33.217 m².

6.5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PREVISTAS

La superficie total del Sector P-10 es de 102.747 m².

Las superficies detalladas de cada uno de los usos pormenorizados son las siguientes:

AYUNTAMIENTO
 ALCALDIA - GRANADA

Granada 24 FEB. 1988

SECRETARIO GENERAL



	ACTAS	
U.B.1 - - - - -	20.958 m2.	
U.B.2 - - - - -	3.157 m2.	
U.B.3 - - - - -	2.826 m2.	
U.B.4 - - - - -	2.203 m2.	
U.B.5 - - - - -	5.491 m2.	
U.B.6 - - - - -	7.074 m2.	
U.B.7 - - - - -	5.352 m2.	<u>47.061 m2.</u>
U.B.P-D - - - - -	2.888 m2.	
U.B.D y E _s - - - - -	6.021 m2.	<u>8.909 m2.</u>
Jardines V - Dotación general - - - - -	5.780 m2.	
Jardines V - - - - -	6.465 m2.	
Areas de juego J - - - - -	1.456 m2.	<u>13.701 m2.</u>
Equipamiento Servicios de Infraestructura - - - - -	144 m2.	<u>144 m2.</u>
Red viaria - - - - -	33.217 m2.	<u>32.932 m2.</u>
	TOTAL.-	<u>102.747 m2.</u>

Para la distribución de las edificabilidades previstas se ha seguido la Ficha para el P-10 que se adjunta en el Cuadro nº 1.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
[Signature]

Siguiendo el criterio del Plan General las edificabilidades correspondientes a otros usos se han pasado al uso global de la subzona: en el Terciario 1 y 2 a Terciario y en el Residencial 3 a Residencial.

Las edificabilidades previstas en los distintos subsectores son las siguientes:

Subsector 1: U.B. 1 y 2.-

Residencial VPO - - - - -	5.098 m2.
Terciario - - - - -	17.998 m2.

Subsector 2: U.B. 3.-

Residencial VPO - - - - -	1.097 m2.
Terciario - - - - -	3.873 m2.

Subsector 3: 4, 5 y 6.-

Residencial VRL - - - - -	4.898 m2.
" VPO - - - - -	8.386 m2.
Terciario - - - - -	398 m2.

Las superficies y edificabilidades previstas de las distintas Unidades Básicas son las siguientes:

Subsector 1.-

U.B.1.-	Superficie =	20.958 m2.
	Superf. edificable Terciario =	18.098 m2.
	Edificabilidad normal =	0,863m2/m2
	" máxima =	1,5 m2/m2.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA

SECRETARIA GENERAL
GRANADA

U.B.2.- Superficie = 3.157 m².
Sup. Edif. Residencial VP0 - - - - - 5.098 m²
" " Terciario - - - - - 700 m²
Total Superficie edificable - - - 5.798 m²
Edificabilidad normal = 1,836 m²/m²
" máxima = 2,5 m²/m²

Subsector 2.-

U.B.3.- Superficie = 2.826 m².
Sup. Edif. Terciario - - - - - 1.100 m²
Edificabilidad normal = 0,389 m²/m²
" máxima = 1,00 m²/m²

Subsector 3.-

U.B.4.- Superficie = 2.203 m².
Sup. Edif. Residencial VP0 = - - - - - 2.581 m²
" " Terciario - - - - - 400 m²
Total Superficie edificable - - - - - 2.981 m²
Edificabilidad normal = 1,353 m²/m²
" máxima = 2,5 m²/m²

U.B.5.-

Superficie = 5.491 m².
Sup. Edif. Residencial VP0 - - - - - 3.600 m²
" " Terciario - - - - - 600 m²
Total Superficie edificable - - - - - 4.200 m²
Edificabilidad normal = 0,764 m²/m²
" máxima = 1,5 m²/m²



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1989

ALCALDIA DE GRANADA

EL SECRETARIO GENERAL,

U.B.6.- Superficie = 7.074 m².
Sup. Edif. Residencial Libre - - - 4.898 m².
" " Terciario - - - - - 821 m².
Total Superficie edificable - - - 5.719 m².
Edificabilidad normal = 0,808 m²/m².
" máxima = 1,5 m²/m².

U.B.7.- Superficie = 5.352 m².
Sup. Edif. Residencial VPO - - - - 3.302 m².
" " Terciario - - - - - 550 m².
Total Superficie edificable - - - 3.852 m².
Edificabilidad normal = 0,719 m²/m².
" máxima = 1,5 m²/m².

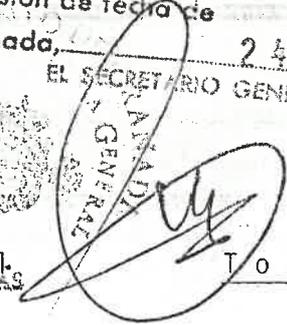


Resumen de edificabilidades previstas en las distintas Unidades Básicas es el siguiente:

Granada, 24 FEB 1992

AYUNTAMIENTO
 ALCALDIA

EL SECRETARIO GENERAL



	<u>Terciario</u>	<u>Residencial</u>	<u>Total</u>
U.B.1	18.098 m2.		18.098 m2
U.B.2	700 m2.	VPO. 5.098 m2. - 51 viv.	5.798 m2
U.B.3	1.100 m2.		1.100 m2
U.B.4	400 m2.	VPO. 2.581 m2. - 25 viv.	2.981 m2.
U.B.5	600 m2.	VPO. 3.600 m2. - 36 viv.	4.200 m2
U.B.6	821 m2.	VRL 4.898 m2. - 49 viv.	5.719 m2
U.B.7	550 m2.	VPO. 3.302 m2. - 33 viv.	3.852 m2
TOTAL =	22.269 m2.	19.479 m2 - 194 viv	41.748 m2. =====



75% VPO
 25% LIBRE

6.6.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Teniendo en cuenta que el coeficiente de uso del Terciario y del Residencial Viv. Libre es 1, el del Residencial VPO es 0,8 y el del Equipamiento Comercial es cero, el aprovechamiento medio es el siguiente:

$$A_M = \frac{\sum Si \times Ci \times Cu}{\sum Si} = \frac{22.269 \times 1 + 4.898 \times 1 + 14.581 \times 0,8}{102.747} = \frac{38.833}{102.747} = 0,378$$

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989

SECRETARÍA GENERAL
SECTOR P-10

6.7. - CUADROS

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE

0. AREAS QUE LO INTEGRAN

1. CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR

Zona Subzona	Uso Global Calif. Global	Sup. Suelo (m2.) S	Coef. Int. (m2/m2) I	Edificab. (m2.)	Coef. Uso Global Z	Aprovech. (U.A)
1	Terciario	32.108	0,7945	25.493	0,866	22.077
2	Terciario	6.910	0,794	5.486	0,866	4.751
3	Residencial 1	40.190	0,3975	15.975	0,7515	12,005
4	S.G. (Red Arterial y E. libres)	23.539				
TOTALS SECTOR		102.747		46.954		38.833

2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

$$Am. = \frac{\sum Si \times I \times Z_i}{\sum Si} = \frac{38.833}{102.747} = 0,378$$

$$(32.108 + 6.910) \times 1,9975 \times 0,866 + 40.190 \times 0,7515 = 38.838,36$$

$$e = \frac{38.838,36}{97.697,48} = 0,3975$$

$$67.494,70 e + 30.202,78 e = 38.838,36$$

3. PROGRAMA DE USOS Y EDIFICALIDADES

Usos Genericos incluyen usos porm/detall.	SUPERFICIES CONSTRUIDAS zona/subzona % Sobre el total						Total Sup. cons. (m2)	Nº Viv.
	1 Terciario		2 Terciario		3 Residencial			
	%	m2. constr.	%	m2. constr.	%	m2. constr.		
Residencial U.R.L.					30,657	4.898	4.898	49
Residencial V.P.O.	20	5.098	20	1.097	52,5	8.386	14.581	145
Terciario	70,60	17.998	70,60	3.873	2,4945	398	22.269	
Equip. Com. (12)	9,40	2.397	9,40	516	14,3485	2.293	5.206	
TOTAL SECTOR	100	25.493	100	5.486	100	15.975	46.954	194

$$CT = 0,20 \times 0,80 + 0,7060 \times 1,00 + 0,094 \times 0,00 = 0,866$$

$$CR = 0,30657 \times 1,00 + 0,525 \times 0,80 + 0,024945 \times 1,00 + 0,143485 \times 0,00 = 0,7515$$



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 24 FEB. 1989
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO Nº 2

Reservas correspondientes al uso generico Residencial - Cuadro 7.3 (b)

	m2. suelo /vivienda	m2. edif. /vivienda	194 viv. m2. suelo	194 viv. m2. edif.
Dotación general:				
Jardines, plazas,	15	--	2.910 m2. ✓	--
Centros docentes	4	2	776 m2.	388 m2.
Eq. social	2	2	388 m2.	388 m2.
Eq. comercial	1	1	194 m2.	194 m2.
	<u>22</u>	<u>5</u>	<u>4.268 m2.</u>	<u>970 m2.</u>
Dotación local básica:				
Jardines	15	--	2.910 m2. ✓	--
Areas de juego	3	--	582 ✓	--
Centros docentes (EGB+Prees.)	12	6	2.328 m2.	1.164 m2.
Parque deportivo	6	1,5	1.164 m2.	291 m2.
Eq. social	3	3	582 m2.	582 m2.
Eq. comercial	1	1	194 m2.	194 m2.
	<u>40</u>	<u>11,5</u>	<u>7.760 m2.</u>	<u>2.231 m2.</u>
Dotación local complementaria:				
Areas de juego	3	--	582 m2. ✓	--
Parque deportivo	2	0,5	388 m2.	98 m2.
Eq. social	2	2	388 m2.	388 m2.
Eq. comercial	1	1	194 m2.	194 m2.
	<u>8</u>	<u>3,5</u>	<u>1.552 m2.</u>	<u>679 m2.</u>
	<u>70</u>	<u>20</u>	<u>13.580 m2.</u>	<u>3.880 m2.</u>



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 24 FEB. 1989

CUADRO N° 3

EL SECRETARIO GENERAL,
 NADA GENERAL
 467A8

Reservas correspondientes al uso generico Terciario - Cuadro n° 7.3 (d)

	m2. suelo /100 m2. edif.	m2. edif. /100 m2. edif.	22.269 m2. edif.	22.269 /edif.
Dotación general:				
Jardines, plazas	14	--	3.118 m2.	--
Eq. Social	4	4	891 m2.	891 m2.
Eq. comercial	2	2	445 m2.	445 m2.
	<u>20 m2.</u>	<u>6 m2.</u>	<u>4.454 m2.</u>	<u>1.336 m2</u>
Dotación Local:				
Jardines, plazas	15	--	3.340 m2.	--
Parque deportivo	6	1,5 m2.	1.336 m2.	334 m2.
Eq. social	3	3	668 m2.	668 m2.
Eq. Comercial	1	1	223 m2.	223 m2.
	<u>25 m2.</u>	<u>5,5 m2.</u>	<u>5.567 m2.</u>	<u>1.225 m2.</u>
	45 m2.	11,5 m2.	10.021 m2.	2.561 m2.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1989

Granada
ALCALDIA DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL

CUADRO Nº 4

Suma de Reservas para Dotaciones correspondientes al uso Residencial y Terciario.

No se tienen en cuenta Dotación general de jardines, plazas, por ser computable su superficie por la de Sistemas Generales de Espacios Libres.

No se reserva dotación para Equipamiento Comercial por existir suelo Terciario.

	Resid. m2. suelo	Terciario m2. suelo	Suma m2. suelo	Resid. m2. edif.	Terc. m2. edif.	Suma m2. edif.
Jardines, plazas	2.910 m2.	3.340 m2.	6.250 m2	--	--	--
Areas de juego	582 m2. 582 "	--	1.164 m2			
Parque Deportivo	1.164 m2. 388 "	1.336 m2.	2.888 m2	291 97	334	722
Centro docentes	776 m2. 2.328 "	--	3.104 m2	388 1.164	--	1.522
Eq. social	388 m2 582 " 388 "	891 668	2.917 m2	388 582	891 668	2.917

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

24 FEB. 1989



CUADRO N° 5

CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA PARA DOTACIONES

	Dotación según P.G. Cuadro 4	Dotaciones previstas en el Plan Parcial	m2. edificables
Jardines, plazas	6.250 m2.	2.051 } 4.414 } 6.465 m2.	--
Areas de juego	1.164 m2.	916 } 540 } 1.456 m2.	
Parque Deportivo	2.888 m2.	2.888 m2.	722 m2.
Centro Docente	3.104 m2.	3.104 m2.	1.522 m2.
Eq. Social	2.917 m2.	2.917 m2.	2.917 m2.
	16.323 m2.	16.830 m2.	5.191 m2.



De acuerdo con el art. 45 del R. de P. las reservas para Jardines y Areas de Juego del P.P. es al 10% y la reserva para dotaciones son superiores a los módulos fijados en los Anexos del R. de P.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1933

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

CUADRO N° 6

CUADRO DE EDIFICABILIDADES, SUPERFICIES Y N° DE PLANTAS

	Superficie	Edificabilidad	N° de Plantas
U.B.1	20.958 m2. ✓	18.098 m2. ✓	2 pl.
U.B.2	3.157 "	5.798 "	6 pl.
U.B.3	2.826 " ✓	1.100 " ✓	2 pl.
U.B.4	2.203 "	2.981 "	6 pl.
U.B.5	5.491 "	4.200 "	3 pl.
U.B.6	7.074 "	5.719 "	3 pl.
U.B.7	5.352 "	3.852 "	3 pl.
	<hr/> 47.061 m2.	<hr/> 41.748 m2.	
U.B.PD	2.888 m2. ✓	722 m2. ✓	2 pl.
U.B.D	3.104 " ✓	1.552 " ✓	2 pl.
U.B.Es	2.917 " ✓	2.917 " ✓	2 pl.
	<hr/> 8.909 m2.	<hr/> 5.191 m2.	



6.8.- INFRAESTRUCTURA

6.8.1.- Abastecimiento de agua.- La zona dispone en la actualidad de una red de abastecimiento que recorre la calle Arabial y las zonas colindantes ya consolidadas.

Emasagra ha previsto una red de \emptyset de 200 mm. en la C/ Arabial por la acera derecha, considerada como distribuidor arterial.

A esta red es a donde se realizará el enganche definitivo, efectuando en este P.P. la red que nos linda por la C/ Arabial.

6.8.1.a.- En la zona terciaria (UB.1,3) se ha tipificado un consumo medio de 400 lts. por habitante y día. El coeficiente punta de consumo, se ha fijado en 2,4.

En la zona de vivienda en agrupación de bloques aislados (UB.2 y UB.4), las viviendas se han tipificado dentro de un nivel socio-económico de tipo medio, con 3,2 habitantes por vivienda y dotación diaria para el abastecimiento, de 300 l/hab.

El coeficiente punta del consumo doméstico, es de 2,4.

En la zona de vivienda unifamiliar (UB-5, UB-6 y UB-7), a la dotación de abastecimiento se le incrementará un consumo complementario para las zonas verdes, de 8 l/m²/día, con un coeficiente punta de 6.

Para la bocas de incendio, se ha considerado un caudal suplementario de 9 l/seg. en función a un tipo de riesgo definido como "bajo". El tiempo de suministro para la extinción, será de 90 minutos de caudal constante y presión máxima de 1 Kg/cm².



24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
DE GRANADA
SECRETARÍA

Para las zonas públicas singulares (parques deportivos, zonas verdes, dotación escolar etc.), se ha estimado una demanda diaria de 60 a 100 m³.

6.8.1.b.- Se completa el distribuidor arterial con un anillo de \varnothing 200 mm. y una red interior a modo de malla con diferentes nudos, con una dimensión de \varnothing 150 mm., llevando sus correspondientes llaves de paso.

Las bocas de incendio, se deberán diseñar a distancias de 100 y 150 m., colocándose en esos intervalos, las bocas de riego.

Los materiales deberán ajustarse a la Normativa dispuesta por la Empresa Municipal.



6.8.2.- Red de saneamiento.- La zona cuenta actualmente con un sistema de saneamiento a base de red unitaria realizada con colectores de hormigón centrifugado.

Del mismo modo en los límites del polígono discurre el saneamiento integral a lo largo del río Genil, al cual vierte otro colector ovoide de 3,00 m. x 1,50 m. que es el subcolector cintura Centro Genil.

En los esquemas propuestos, se han considerado los diferentes colectores en función de los perfiles longitudinales a lo largo de los cuales, discurrirá la red de saneamiento.

Criterios de diseño y predimensionado.

La red se proyecta bajo calzada, a una profundidad media de 2,00 m. sensiblemente paralela al plano de la calle. En todos

24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

los casos, las pendientes serán iguales o superiores al 0,5% para \emptyset 30 y a 0,4% en \emptyset 40, de forma que, para los caudales a evacuar, se consigan velocidades superiores a 0,5 m/seg.

Se proyectan pozos de registro a distancias menores de 50 m. salvo en la zona de viviendas unifamiliares, que se colocarán a menor distancia con el fin de facilitar las acometidas que siempre se realizarán a registro.

Con los cálculos previstos para los caudales para el abastecimiento, se podrá deducir el caudal de la red de aguas residuales que se considera estimativamente a la hora de realizar un predimensionado.

Las acometidas se realizarán con un diámetro mínimo de 0,25 m. llevando las correspondientes arquetas de registro en las redes interiores.

Con relación a las aguas pluviales, se deberá considerar una intensidad de precipitaciones según el punto 4.2.1.b.4. de las Condiciones Particulares de las obras de urbanización, dentro de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada.

6.8.3.- Red Eléctrica y Alumbrado Público.-

a) Alumbrado

La red de alumbrado existente en el entorno, consiste en una serie de báculos y luminarias situadas en la Calle Arabial y en las zonas consolidadas del entorno. Los báculos de 12 m. se hallan colocados al tresbolillo, a distancias aproximadas de 40 m.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Plano
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

La red de alumbrado, se proyectará siguiendo los viales diseñados de acuerdo al esquema graficado en los planos.

Para ello, se deberá colocar báculos troncocónicos de 10,00 y 8,00 metros de altura en las calles del tipo A,B y G y en los viales interiores con lamparas de vapor de sodio de 250 y 150 W.

En las calles del tipo C,D,E y F, se colocarán columnas de 4,00 m. de altura, con lámparas de 150 W. En algunos casos el alumbrado será unilateral, siendo bilateral en las zonas de mayor amplitud de calle, debiéndose colocar a 0,70 m. del bordillo.

El grado de iluminación y su coeficiente de uniformidad, se efectuará en función del tráfico de la calle.

b) Energía eléctrica

En la zona denominada Jardines de Neptuno, existe un transformador y una línea subterránea que dá suministro al mismo.

Para el polígono P-10 deberá realizarse una acometida a los dos centros de transformación que debe llevar el polígono. Un centro de transformación, servirá para dar suministro a a las unidades UB-1 y UB-2 correspondiendo el otro al resto de unidades básicas. Con la configuración de ambos sectores, queda cumplimentado el suministro del conjunto, quedando por justificar los consumos y el grado de electrificación de los mencionados sectores.

El diseño del conjunto, deberá cumplir las ordenanzas dispuestas por el P.G.O.U. así como el Reglamento Electrotécnico para Alta y Baja Tensión.

24 FEB. 1989

SECRETARIO GENERAL,



Se ha puesto una capacidad del centro de transformación CT-1 (UB-1 y UB-2) de 2.400 KVA. y para el CT-2 (resto unidad) de 1.600 KVA. con lo que queda suficientemente cumplimentadas las necesidades de consumo.

6.8.4.- Red Telefónica.-

Generalidades

La red de telefonía existente en la zona consolidada, consiste en una canalización perimetral con cámaras de registro, que al igual que la red de alta tensión, deberá ser modificada en algún tramo de su trazado.



Será la C.T.N.E. quién en los proyectos de urbanización, definirá definitivamente el trazado de la nueva red, así como la ubicación de cámaras y arquetas; todo lo cual, dependerá de la prioridad de construcción de las unidades y del tipo de construcción que se realice en ellas.

Criterio de diseño

Conjuntamente con técnicos de la C.T.N.E. se realizará un diseño de instalación telefónica, que básicamente consistirá en una red muy simple en su trazado, que dará servicio a toda la zona de vivienda colectiva, ya que se piensa que se podría realizar la distribución por los sótanos de los bloques, lo que resultaría mucho más económico que un tendido bajo acera.- En las zonas de vivienda unifamiliar y/o colectiva, es más compleja y responde al trazado viario.



La red telefónica, se proyecta subterránea en todo su recorrido y bajo aceras. El tipo de canalización y características constructivas, responderá en todos los casos a los modelos propios de la compañía. Se dispondrán cámaras de registro y arquetas normalizadas en los puntos que determine la C.T.N.E. y las características constructivas también responderán íntegramente a las especificaciones registradas en el Manual de Construcción 488.005 "Canalizaciones subterráneas en zonas residenciales y urbanizaciones", editado por la C.T.N.E.

6.8.5.- Pavimentación y Viales.-

A) Alineaciones y Rasantes

Se ha procedido al replanteo sobre el terreno de los ejes de viales, lo que ha permitido tomar medidas reales, que, junto con las cotas del levantamiento topográfico, nos permiten definir, tanto las alineaciones como las rasantes, definiendo perfectamente los ejes.

A tal efecto, se ha establecido una serie de viales que son los siguientes:

a) Calle tipo "A" Distribuidor primario.

Vial con doble calzada (7,00 + 7,00) con mediana central (1,00 m.) y aceras de 5,00 m. con doble aparcamiento en batería de 5,00 m. Total sección transversal: 35,00 m.

b) Calle tipo "B" Distribuidor secundario.

Vial con doble calzada (7,00 + 7,00) con mediana central



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha: 24 FEB. 1980

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

(1,00 m.) y aceras de 1,00 m. a un lado y variable al otro,
con doble aparcamiento en línea de 2,50 m.

Total sección transversal: 25,00 m.

c) Calle tipo "C" y "D" Vías de acceso.

Vial con calzada única dos bandas (6,00 m.) y aceras de 2 y 1,50
m. con doble aparcamiento en línea de 2,50 m.

Total sección transversal: 15,00 y 14,00 m.

d) Calle tipo "E" y "F" Vías de acceso.

Vial con calzada única dos bandas (6,00 m.) y aceras de 2,00
y 1,50 y 3,00 m.

Total sección transversal: 10,00 m.

e) Calle tipo "G" Distribuidor local.

Vial con dos bandas de 3,50 m. cada una, separadas por un paseo
central, de 27,00 m. y aceras de 2,00 m.

Total sección transversal: 38,00 m.

Para poder señalar las rasantes, se han realizado los corres-
pondientes perfiles longitudinales de los ejes de los mismos.

Con ello, se obtienen pendientes de calles, superiores al 0,3%
con lo que queda garantizado el desagüe de las aguas pluviales.

Se ha tratado de evitar los puntos bajos, suavizando los perfi-
les, al objeto de conseguir una estética suave en el trazado
de los bordillos.

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

Granada,

24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECCION DE GESTION URBANA

La pavimentación de calzada, se realizará mediante una subbase granular de todouno calizo, de 20 a 30 cms. de espesor y un aglomerado asfáltico en caliente.

El bordillo será prefabricado de granito, asentado sobre solera de hormigón y con contrabordillo del mismo material de 0,20 de ancho.

El pavimento de aceras, será de baldosa hidráulica o fibrote-rrazo, sobre solera de hormigón de 10 cms. y base de todouno.

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECCION DE GESTION URBANA

6.8.6.- Aparcamientos.- Hay que distinguir dos tipos de aparcamientos: en viales públicos y en el interior de las Unidades Básicas.

El cálculo del nº de aparcamientos en los viales públicos, con plazas de 2,50 m. x 5,00 m. para turismos, es el siguiente:

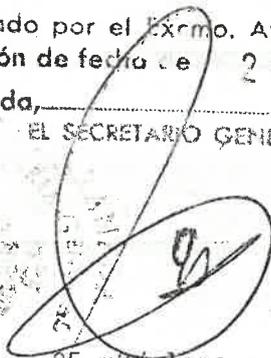
Vial A: 340 ml. : 2,50 m. - - - - - 136 aparcamientos

Vial B: 250 ml. : 5,00 m. - - - - - 50 "

Vial Cy D: 340 ml. : 5,00 m. - - - - - 68 "

TOTAL.- - - - - 254 aparcamientos

Respecto al aparcamiento en las Unidades Básicas será obligatorio disponer de los siguientes nº de plazas según el uso:



Gran Centro Comercial:

Area de venta - - - - -	15.000 m2.:	25 m2/plaza =	600 aparc.
Terciario - - - - -	3.098 m2.:	100 m2/plaza =	31 "
Terciario - - - - -	4.171 m2.:	100 m2/plaza =	41 "
Residencial - - - - -	1 plaza/viv. x 194 viv.	=	194 "
Total Aparcamientos = - -			866

Lo que supone un total de plazas previstas de 254+866 = 1.120 aparcamientos, que supone el nº de plazas demandado por el Plan General.



6.8.7.- Otros Servicios.- En este capítulo es preciso destacar la existencia de un canal de riego importante, denominado "Acequia Gorda". Tanto por necesidades de tráfico como por salubridad e higiene se proyecta canalizarla, realizando los oportunos sifones a la entrada y salida del polígono.

A su paso por el límite del Plan Parcial colindante con el Plan Especial Labor, paralelo a la calle E se propone un sendero peatonal apoyado por árboles que recuerden la existencia de la misma.

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

Granada,

24 FEB. 1980

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE
ALCALDIA

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. To the left of the signature is a circular official stamp, partially overlapping the signature's oval.

II ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989

Granada, _____
AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIO GENERAL

II - ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES

1.1.- JUSTIFICACION

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento vigente (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio), se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos.

El Plan Parcial de Ordenación contiene la documentación que exige la ley sobre Regimen del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. A efectos de estas Ordenanzas, obligan tales documentos que han sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.2.- FINALIDAD

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

Siempre que no se establezca otra cosa, serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Granada.



1.3.- AREAS DE APLICACION

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

1.4.- LICENCIA DE OBRAS

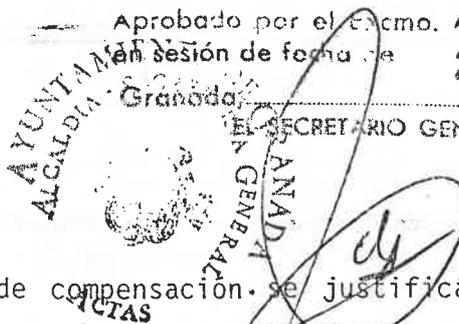
Para todo lo relativo a tramitación de licencias, se estará a lo dispuesto en el Título I de las Ordenanzas del P. G. de Granada: "Intervención en la Edificación y Uso del Suelo".

1.5.- POLIGONO DE ACTUACION

De acuerdo con los Articulos 117 y 118 de la L. del S., se considera un solo Poligono de Actuación que comprende todo el Sector, ya que, debido a las características de la ordenación, se estima que la división en más de un poligono dificultaría las cesiones de Suelo obligadas y la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.

1.6.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se elige para una justa distribución de cargas y beneficios es el de compensación, según lo establecido para el mismo por la L. del S. y R. de Gestion, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.



La elección del sistema de compensación se justifica por la demanda de suelo existente en la zona, una estructura de propiedad equilibrada y el contar con las medidas económicas necesarias por parte de la iniciativa privada, así como la demanda existente actualmente del suelo de uso terciario.

Los plazos máximos que se estipulan son los siguientes:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la junta de Compensación: 1 año.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación: 2 años.
- Ejecución de la Urbanización: 4 años.
- Solicitud de la licencia de edificios: 5 años.



Todos los plazos se contarán a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan parcial.

Si el Proyecto de estatutos y bases de actuación no fuese formulado en el plazo de 6 meses, la Administración podrá proceder a sustituir el sistema de compensación por el de cooperación.

1.7.- CARGAS URBANISTICAS

Los propietarios de terrenos afectados por esta actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos establecidas en la L. del S. y P. G. de Granada y que se concretan en este Plan Parcial.

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

Granada 24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



b) Sufragar los costos de la urbanización.

1.8.- CESIONES

Las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo se harán al Ayuntamiento y serán las siguientes:

- a) La superficie total de viales, jardines y areas de recreo, equipamientos docentes, sociales, parques deportivos y equipamientos para servicios de infraestructura.
- b) El suelo debidamente urbanizado, sobre el que haya de materializarse el 10% del aprovechamiento medio.



1.9.- COSTES DE LA URBANIZACION

Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los párrafos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios del polígono comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyendose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

Gracias... 24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
DE CALDAS

SECRETARIA GENERAL

- b) Obras de saneamiento que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas, así como mobiliario urbano.
- f) Derribos de edificaciones, plantaciones y desvíos de servicios.

AYUNTAMIENTO DE CALDAS
SECCION DE GESTION URBANA

1.10.- OTROS COSTES

También serán de cuenta de los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

1.11.- DISTRIBUCION DE OBLIGACIONES Y BENEFICIOS

De acuerdo con el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley del Suelo las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, junto con los beneficios derivados del Planeamiento.

24 FEB. 1983

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA

4092

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

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

Residencial: U.B. 2,4,5,6 y 7

Terciario: U.B. 1 y 2

De dominio y

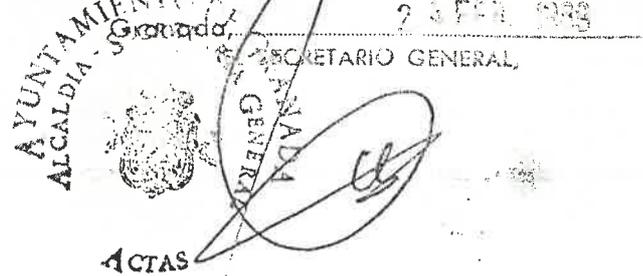
uso público: Equipamiento D, PD y E_s, Jardines, Areas de juegos y recreo, red viaria y dotación para servicios de infraestructura.

2.1.1.- SUELO EDIFICABLE

El suelo comprendido dentro de las alineaciones es edificable con las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación, altura, etc. establecidas en estas Ordenanzas para las distintas parcelas.

2.1.2.- SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO

Se considera como suelo no edificable de uso público todo el terreno destinado a viales y al sistema de espacios libres, que en el plano de - Usos - no queda comprendido dentro de las alineaciones máximas exteriores permitidas para la edificación.



2.2.- ESTUDIO DE DETALLE

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

Su contenido tendrá por finalidad preveer o reajustar, según los casos: a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, b) la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan y c) cambio o transformación de usos.

Su redacción se ajustará a lo establecido en el Artº 14 de la Ley del Suelo y en los Artº 65 y 66 del R. de P.



2.3.- PARCELACIONES

Parcelación es la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos dan frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto. Las parcelas resultantes de toda Parcelación no podrán tener superficie inferior a la parcela mínima que se señala para cada zonificación en estas Ordenanzas.

Se adjunta plano de parcelación, que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las propias del Plan Parcial. A estos efectos detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan.

El Plan parcial será desarrollado por uno o varios proyectos de urbanización.

24 FEB. 1989

Granada,

YUNTA MUNICIPAL
DE CALDIA - SECRETARÍA GENERAL
SECRETARIO GENERAL

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

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización desarrollado por particulares, si no se justifica la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y haberse formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el citado Plan.

Todo proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.
- b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- c) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.
- d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE CALDIA
SECCION DE GESTION MUNICIPAL

Aprobado por el Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA



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

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.



En todo caso, habrá de justificarse que puede disponer del caudal de agua potable, establecido en las Ordenanzas, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha

24 FEB. 1988

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA

AGRAS

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Se atenderán a la "Condiciones Particulares de las Obras de Urbanización" Titulo IV de las Ordenanzas del Plan General.

3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son de validez para el presente Plan Parcial las "Condiciones Generales de la Edificación" Titulo II de las Ordenanzas del Plan General, que no se transcriben a causa de su extensión, pero que a todos los efectos quedan incorporados al mismo.

3.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Será de aplicación para el presente Plan Parcial la 1-Normativa específica de usos; 2-Cuadros de compatibilidad de usos; y 3-Condiciones particulares de uso, del Plan General.

Aprobado en sesión de fecha 24 FEB. 1989
Granada, EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA

EL SECRETARIO GENERAL

3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.4.1.- ORDENACION DE CARACTER RESIDENCIAL

AGRUPACION DE BLOQUES AISLADOS

Definición.- Se define como agrupación de bloques aislados aquella ordenación volumétrica de una unidad básica compuesta por bloques de edificación separados entre si por espacios libres públicos o privados.

Los bloques podrán disponer o no de patios cerrados interiores.

Ambito de aplicación.- Este tipo de ordenación se extiende a las unidades Básicas 2 y 4 del presente Plan Parcial.

Condiciones de aprovechamiento.

1 - Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda colectiva o alojamiento hotelero. El resto de usos permitidos o prohibidos serán los establecidos en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros.

2 - Edificabilidad: Será la siguiente:

U.B.2: Edificabilidad normal	1,830 m2/m2.
U.B.2: Edificabilidad máxima	2,5 m2/m2.
U.B.4: Edificabilidad normal	1,353 m2/m2.
U.B.4: Edificabilidad máxima	2,5 m2/m2.

Granada, 24 FEB. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA

4000

Alineaciones y Rasantes.-

1 - Son las fijadas por el Plan Parcial en el Plano P-3 Alineaciones y Rasantes.

Retranqueos.-

1 - Zona de protección: Se define como zona de protección a la superficie en planta limitada por una línea continua separada en cada punto de la línea de fachada una distancia igual a la mitad de su altura, medida perpendicularmente a ésta.

Las zonas de protección de los bloques no podrán superponerse en ningún caso.

2 - Los bloques aislados podrán ajustarse a las alineaciones oficiales de fachada establecidas por el Plan General o los planes que lo desarrollen siempre que la zona de protección no rebase el eje de la calle a la que corresponda la alineación. En la U.B.4 el eje de calle se considerará el eje de la zona verde, con el objeto de que la edificación pueda alinearse con las edificaciones existentes.

En el resto de los linderos de la parcela, el retranqueo mínimo será el establecido por la zona de protección siempre que sea mayor de 3 metros.

3 - Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando la edificación se adose a otra de la parcela contigua según lo previsto en la ordenación aprobada; cuando esto último no ocurra, será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso notarial del propietario colindante,



24 FEB. 1989

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA - SECRETARIA

EL SECRETARIO GENERAL,

de realizar la construcción con la obligación de adosarse al bloque medianero. En este último caso, el propietario del primer bloque deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

Separación entre bloques.-

1 - Cuando en una misma parcela se edifique más de un bloque sus zonas de protección (definida en el apartado anterior) no podrán superponerse en ningún punto.

Parcela mínima.-

1 - La parcela mínima, cuyas dimensiones no se fijan, deberá ser capaz de permitir que la edificación que sobre ella se realice cumpla las condiciones de ocupación, retranqueos y separación entre bloques previstos.

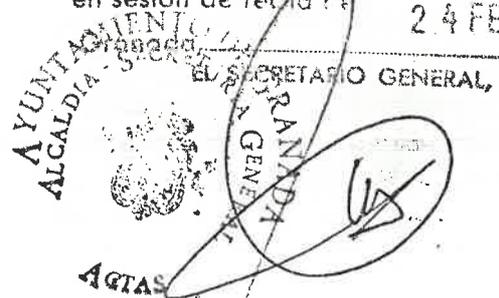
Ocupación máxima de parcela.-

1 - La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del 50% de la superficie de la parcela.

Dimensiones máximas de los bloques.-

1 - La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 60 metros lineales.

2 - En bloques sin patios cerrados, el fondo máximo edificable será de 20 metros, y de 30 metros en los bloques con patios.



Patios cerrados y abiertos.-

1 - Los patios cerrados y abiertos cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en las Ordenanzas del Plan General para los mismos (Art. 2.1.5.c y 2.1.5.d).

Altura de la edificación.-

1 - La altura máxima permitida será de seis plantas para cada unidad básica, cumpliendo las demás condiciones de ordenación.

Aparcamientos.-

1 - Las edificaciones que se proyectan deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m². construidos, dentro de la propia parcela, y en caso de hotel, la reserva será de una plaza cada 60 m².

Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, deberán situarse en la unidad básica o subsector correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente.

Sótanos.-

1 - Se permitirá la construcción de sótanos con destino exclusivo para garaje, aparcamiento y servicios auxiliares del edificio. Cuando los sótanos se construyan en espacios libres entre bloques habrán de cumplir lo establecido con carácter general en la Ordenanza del P.G. (Art. 2.1.4.e) "Espacio abierto privado".



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha: 24 FEB. 1989

Granada, 24 FEB. 1989
ALCALDIA - SECRETARÍA GENERAL,
GRANADA

Espacios libres.-

1 - Los espacios libres interiores de las parcelas, debidos a retranqueos, separaciones entre bloques, etc..., habrán de cumplir lo establecido para "Espacio abierto privado" (Art. 2.1.4.e.) de las Ordenanzas del P. G.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.-

1 - Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente los requisitos establecidos en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Condiciones estéticas.-

1 - Las edificaciones de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y usos de materiales al entorno en que se ubiquen.

Aprobada por el Consejo Municipal en sesión de fecha...

Gratificada, 24 FEB, 1980

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA
SECRETARIO GENERAL

AGTAS

AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Definición.-

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

Ambito de aplicación.-

Este tipo de ordenación se extiende a las Unidades Básicas 5,6 y 7.

Condiciones de aprovechamiento.-

1 - Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60% del total de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar en sus niveles 1 y 2. El resto de usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidad de Usos y sus cuadros del P. G.

2 - Edificabilidad:

- U.B.5 : Edificabilidad normal 0,754 m2/m2.
- U.B.5 : Edificabilidad máxima 1,5 m2/m2.
- U.B.6 : Edificabilidad normal 0,808 m2/m2.
- U.B.6 : Edificabilidad máxima 1,5 m2/m2.
- U.B.7 : Edificabilidad normal 0,719 m2/m2.
- U.B.7 : Edificabilidad máxima 1,5 m2/m2.

Aprobado por el Consejo Municipal en sesión de fecha de 24 FEB. 1989
Granada, De

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA



AYUNTAMIENTO
GENERAL

Acta

Alineaciones y rasantes

1 - Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano P-3 Alineaciones y Rasantes.

Retranqueos y separaciones a linderos.-

1 - Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida en el Plan Parcial. Si se retranquea, estos se fijarán de manera uniforme para cada unidad básica completa con un máximo de 5 m. y si se realiza una ordenación más compleja será necesario un Estudio de Detalle, siempre sobre la unidad básica.



Parcela mínima.-

1 - La parcela mínima será de 100 m². y un frente mínimo de 5 m.

Ocupación en planta.-

1 - La ocupación máxima en planta será del 60% de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación.-

1 - La altura máxima permitida será de tres plantas, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la Normativa del P. G. sin que ello suponga aumento de aprovechamiento.

Granada, 24 FEB. 1993
EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Patios.-

1 - Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en las Ordenanzas del P. G. (Art. 2.1.5.c), si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

2 - En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad básica.



Aparcamientos.-

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

2 - En el caso de agrupaciones intensivas, cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.-

1 - Tanto en las edificaciones dedicadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condi-

ALCALDIA
ESTUDIO URBANO
ALCALDIA

ciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas de Protección Oficial.

Condiciones estéticas.-

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

Condiciones de transformación.-

1 - En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de Detalle, destinados a transformarlas de agrupaciones intensiva a extensiva y también de agrupaciones intensivas a manzana cerrada extensiva.

El Plan Especial o Estudio de Detalle deberá cumplir además de las condiciones generales establecidas en la Normativa de P. G. (Art. 4.3.6. y 6.3.3.c.), la siguientes condiciones particulares:

- a) La actuación abarcará como mínimo una manzana completa, aunque incluya más de una unidad básica.
- b) No podrá incrementarse la edificabilidad normal de la unidad básica o suma de unidades básicas que integren el ámbito de actuación. No pudiendo asignarle a ninguna de las parcelas edificables resultantes una edificabilidad superior a la máxima establecida por el Plan Parcial para el tipo de ordenación propuesto.

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

Granada,

24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

- c) Si el uso propuesto pertenece a un uso genérico distinto la transformación deberá realizarse mediante un Plan Especial.
- d) En las rectificaciones de alineaciones, las superficies tomadas de la vía pública serán siempre iguales o menores que las cedidas.
- e) En ningún caso las rectificaciones de alineaciones podrán producir vías públicas inferiores a 6 metros de anchura.
- f) La altura máxima será la correspondiente al tipo de ordenación propuesto.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha 24 Feb. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

3.4.2.- ORDENACION DE CARACTER TERCIARIO

CENTRO COMERCIAL SINGULAR

Definición.-

1 - Responde al uso de una unidad básica destinada específica y preferentemente al comercio en edificio singular, que aloja, bien una única instalación comercial o varios locales con una serie de servicios comunes.

Ambito de aplicación.-

1 - Este tipo de ordenación se extiende a la Unidad Básica 1 del presente Plan Parcial.

Condiciones de aprovechamiento.-

1 - Usos: El uso característico y al menos el 60% del total, será el de Edificio Comercial, nivel 3 - gran centro comercial.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos del P. G.

2 - Edificabilidad: Será la siguiente:

- U.B. 1: Edificabilidad normal 0,863 m²/m².
- U.B. 1: Edificabilidad máxima 1,5 m²/m².

AYUNTAMIENTO DE CALDIA - SECRETARÍA GENERAL, SECRETARIO GENERAL,

3 - Cuando la instalación arquitectónica tenga unas características tipológicas, constructivas, etc... motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por 5 m., o siguiendo los criterios que el Ayuntamiento fije teniendo en cuenta el aprovechamiento real.

Condiciones de la edificación.-

1 - Corresponde a un edificio singular, justificandose en el proyecto su composición por necesidades funcionales, técnicas, de diseño, etc...

AYUNTAMIENTO DE CALDIA - SECRETARÍA GENERAL, SECRETARIO GENERAL, (with signature)

Alineaciones y rasantes.-

1 - Son las fijadas por el Plan Parcial en el Plano P-3 Alineaciones y Rasantes. La edificación podrá alinearse o retranquearse libremente de las alineaciones marcadas.

Parcela mínima.-

1 - La parcela mínima será la de la Unidad Básica - 1.

Ocupación en planta.-

1 - La ocupación máxima en planta será del 70% de la superficie de la parcela, destinandose el resto a aparcamientos y jardinería.

Aprobado
en sesión.

Granada,

24 FEB. 1983

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

Altura de la edificación.-

1 - La altura máxima permitida será de dos plantas.

Aparcamientos.-

1 - Las edificaciones que se proyectan deberán contar como mínimo con una plaza de aparcamiento por cada 25 m². de área de venta y una plaza por cada 100 m². restante, no computando edificabilidad todos los aparcamientos e instalaciones técnicas que se proyecten, en el caso de estar situados en sótanos o semisótanos cuya cota superior de forjado no supere el 1,40 m. sobre la rasante de la acera, siempre que se justifique su necesidad y que se destinen a uso exclusivo de la edificación principal.

Condiciones técnicas.-

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

Condiciones estéticas.-

1 - En la medida de lo posible las edificaciones deberán adecuarse al entorno en el que se ubique.



Aprobado en sesión de

Comité. Plano

Granada,

24 FEB. 1989

SECRETARÍA GENERAL

INSTALACION TERCIARIA EN GENERAL

Definición.-

1 - Responde al uso de una unidad básica, que con carácter preferente no esta destinada a comercio u oficina. Incluye otros usos terciarios de carácter lucrativo, tales como locales o instalaciones singulares de espectáculos, recreo y reunión.

Ambito de aplicación.-

1 - Este tipo de ordenación se extiende a la Unidad Básica 3 del presente Plan Parcial.

Condiciones de aprovechamiento.-

1 - Usos: El uso característico y al menos el 60% será de Instalación Singular de Espectáculos o Reunión, nivel 2 - instalación singular.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos del P. G.

2 - Edificabilidad: Será la siguiente:

U.B.3.- Edificabilidad normal 0,389 m²/m².

U.B.3.- " máxima 1,00 m²/m².

3 - Cuando la instalación terciaria tenga unas características tipológicas, constructivas, etc... motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores





a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por 5 m. en el resto del edificio la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Condiciones de la edificación.-

1 - Corresponde a un edificio singular, justificándose en el proyecto su composición por necesidades funcionales, técnicas, de diseño, etc...

Alineaciones y rasantes.-

1 - Son las fijadas por el Plan Parcial en el Plano P-3 Alineaciones y Rasantes.

Parcela mínima.-

1 - La parcela mínima será la de la Unidad Básica - 3.

Ocupación en planta.-

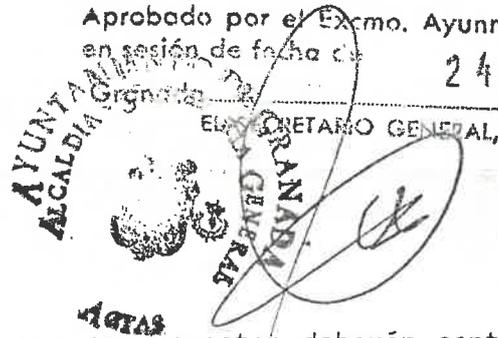
1 - La ocupación máxima en planta será del 70% de la superficie de la parcela, destinándose el resto a aparcamientos y jardinería.

Altura de la edificación.-

1 - La altura máxima permitida será de dos plantas.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989



Aparcamientos.-

1 - Las edificaciones que se proyectan deberán contar con un nº de aparcamientos de acuerdo con el uso concreto a que se va a destinar, y como mínimo con una plaza por cada 100 m².

Condiciones técnicas.-

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



Condiciones estéticas.-

1 - En la medida de lo posible las edificaciones deberán adecuarse al entorno en el que se ubique.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 24 FEB. 1989
SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA

SECRETARIO GENERAL

3.4.3.- ORDENACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Definición.-

1 - Se entiende por ordenaciones de equipamiento comunitario aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructuras) necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población.

Tipos.-

1 - Los tipos de uso pormenorizado de este Plan Parcial son: Centro Docente, Social y Deportivo: La definición específica se recoge en la normativa de usos.

Ambito de aplicación.-

1 - El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de equipamiento comunitario se corresponde con las unidades básicas definidas en el Plan Parcial, plano P-1 Zonificación.

Condiciones de aprovechamiento.-

1 - Usos: El uso característico deberá ser al menos del 80% del total, siendo válido cualquiera de los usos de equipamiento.

El resto de los usos permitidos o prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidad de Usos del P.G.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB, 1989

AYUNTAMIENTO DE GRATA
ALCALDIA SECCION DE GESTION
EL SECRETARIO GENERAL,
GRATA

2 - Edificabilidad: Será la siguiente

Deportivo: Superficie = 2.888 m².

m². edificables = 722 m².

Edificabilidad normal = 0,25 m²/m².

Docente: Superficie = 3.104 m².

m². edificables = 1.552 m².

Edificabilidad normal = 0,5 m²/m².

Social: Superficie = 2.917 m².

m². edificables = 2.917 m².

Edificabilidad normal = 1.00 m²/m².



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

Condiciones de la Edificación.-

1 - La ordenación de carácter institucional o de equipo comunitario dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUDA
ALCALDIA

ACTA

edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

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

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

Alineaciones, Rasantes y Alturas de la Edificación.-

1 - Son las fijadas por el Plan Parcial en el Plano P-3 Alineaciones y Rasantes.

La altura máxima será de dos plantas.

Parcela mínima.-

1 - Será aquella que tenga una superficie mínima de 120 m².



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989

Granada.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECCION DE URBANISMO
SECRETARIO GENERAL

Ocupación en planta.-

1 - La ocupación podrá ser del 100% en planta baja y del 80% en el resto.

Aparcamientos.-

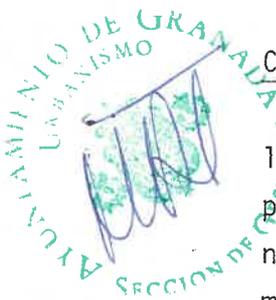
1 - Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construido, situados dentro de la propia parcela.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.-

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

Condiciones estéticas.-

1 - En la medida de lo posible por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1989
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Alcaldese

III - PLAN DE ETAPAS

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

Granada, ~~24 FEB. 1989~~
EL SECRETARIO GENERAL,

III - PLAN DE ETAPAS

Dada la especial estructuración del presente Plan Parcial, así como los criterios establecidos para la reparcelación y dado el carácter fundamental que el aspecto terciario dá al polígono, no parece oportuno el establecer una planificación compleja en la urbanización, ya que la totalidad de las áreas dotacionales, se ven recogidas en el núcleo de acceso con la Red Arterial y su urbanización quedaría perfectamente delimitada con la ejecución del vial prolongación de la calle "Regidas". En base a ello se propone una planificación a 4 años en dos fases.

La primera fase con una duración estimada de dos años.

Se realizarán las obras de:

- Redes de infraestructura para dar servicio tanto a las unidades UB.1, 2 y 3, como a los equipamientos y áreas de cesión.
- Viales NMLE y OL, que corresponden al vial prolongación de Regidas, plaza y calle que bordea la U.B.1.
- Movimientos de tierra y finalización de la urbanización de las áreas de cesión.
- Canalización de la Acequia Gorda.

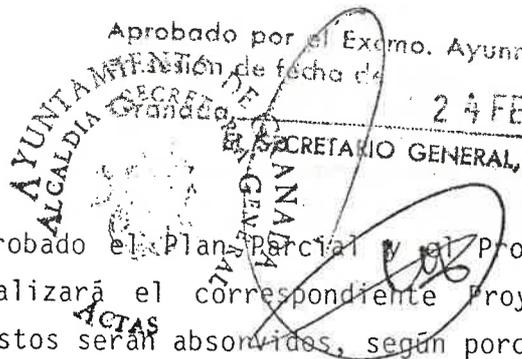
Segunda fase, con duración estimada en dos años.

- Redes de infraestructura del resto del polígono.
- Viales generales hasta completar la totalidad del polígono.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

de fecha de

24 FEB. 1989



Por ello, una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación, se realizará el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuyos costos serán absorbidos, según porcentaje que establezca la Junta de Compensación.

Una vez establecidos y aprobados los costos, se realizará la urbanización exterior, tras la cual, se podrán realizar las unidades interiores, correspondientes a cada fase.



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

Granada, a los 24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA

GRANADA
SECRETARIA GENERAL
[Handwritten signature]

ACTA



IV - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



Aprobado por el Pleno de Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha 24 FEB. 1989
 El SECRETARIO GENERAL

VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR P-10

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	Precio de la unidad	IMPORTE	
				Pesetas	Cts.
<u>CAPITULO I.- PAVIMENTACION</u>					
1.01	215,00	M1. Pavimentación de vial tipo "A" de 35 m. de anchura total, formado por: aceras encintadas de 5 m. anchura y mediana de 1 m. según secciones tipo.	91.000,-	19.565.000,00	
1.02	7.900,00	M2. Pavimentación de Plaza, formada por aceras de varias anchuras, calzada, si tratamiento de circulo central.	2.600,-	20.540.000,00	
1.03	260,00	M1. Pavimentación de vial tipo "B" de anchura variable, formado por: acera encintado de 5 m. y otra de anchura variable, doble calzada (7 m. + 7 m.), con aparcamiento de 2,50 de anchura y mediana de 1 m. según secciones tipo.	82.610,-	21.478.600,00	
1.04	125,00	ML. Pavimentación de vial tipo "C" de 15 m. de anchura total, formado por: aceras encintado de 2 m. de anchura y calzada central de 6 m. con aparcamientos laterales de 2,50 m. según secciones tipo.	39.000,-	4.875.000,00	
1.05	95,00	M1. Pavimentación de vial tipo "D" de 14 m. de anchura total, formado por: aceras encintadas de 1,50 m. de anchura y calzada central de 6 m. con aparcamientos laterales de 2,50 m. según secciones tipo.	36.400,-	3.458.000,00	

2.600 p/m

Modulo 147.500

2.600

2.600 p/m

1.600



Aprobado por el Sr. Secretario General en sesión de fecha 24 FEB. 1989

24 FEB. 1989

AYUNTAMIENTO URBANO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	IMPORTE	
			Precio de la unidad	Pesetas Cts.
1.06	406,00	ML. Pavimentos de vial tipo "E" de 10 m. de anchura total, formado por: aceras encintadas de 2 m. de anchura y calzada central de 6 m., según secciones tipo.	28.425,-	11.540.550,00
1.07	440,00	ML. Pavimentación de vial tipo "F" de 10 m. de anchura total, formado por: aceras encintadas de 1 m. y 3 m. de anchura y calzada central de 6 m., según secciones tipo.	28.425,-	12.507.000,00
1.08	150,00	ML. Pavimentación de vial tipo "G" de 38 m. de anchura total formado por: aceras encintadas de 2 m. anchura, calzadas laterales de 3,50 m. anchura y paseo peatonal central de 27 m. anchura, según secciones tipo.	74.655,-	11.198.250,00
1.09	6.013,00	M2. Formación de zonas verdes a base de encintado, tierra vegetal y sembrado.	800,-	4.810.400,00
TOTAL CAPITULO I.-				109.972.800,00

2.862 p/1-

2.862 p/1-

1.964 p/1-

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. ⁷⁰ en sesión de fecha de

24 FEB. 1983

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA



EL SECRETARIO GENERAL,

GRANADA

TIP MUÑOZ GRANADA

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	ACTAS	Precio de la unidad	IMPORTE	
					Pesetas	Cts.
<u>CAPITULO II.- RED DE SANEAMIENTO</u>						
2.01	805,00	ML. Red de saneamiento a base de colector ovoide 60/90 prefabricado de hormigón, in cluso apertura y cierre de zanja, registros cada 50 m. y sumideros a ambos lados de la calzada, tambien a 50 m.		25.000,00	20.125.000,00	
2.02	1.124,00	ML. Red de saneamiento a base de tuberias de hormigón de diferentes diámetros, inclu so idem idem.		8.000,00	8.992.000,00	
TOTAL CAPITULO II.-						29.117.000,00





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno - 75 -
 en sesión de fecha de

Granada T.O.D. 24 FEB. 1989

SECRETARIO GENERAL,



TIP MUÑOZ-GRANADA

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	Precio de la unidad	IMPORTE	
				Pesetas	Cts.
CAPITULO III.- RED DE ENERGIA, ALUMBRADO Y TELEFONIA					
3.01	1.495,00	ML. Canalizaciones subterráneas para red de energía eléctrica, colocada bajo aceras a 1 m. de profundidad media, con tubos de PVC de 110 mm. de Ø, incluso apertura y cierre de zanja y parte proporcional de arquetas.	2.800,00	4.186.000,00	
3.02	1,00	Ud. Obra civil para centro de transformación subterráneo, de acuerdo con la normativa vigente.		2.000.000,00	
3.03	1.370,00	ML. Canalizaciones para red de telefonía, colocadas bajo acera a 1 m. de profundidad media, colocación de tubos suministrados por la C.T.N.E. y revestidos con hormigón, incluso parte proporcional de cámaras de registro y arquetas.	2.700,00	3.699.000,00	
3.04	71,00	Ud. Puntos de iluminación, compuestos por: báculos troncocónicos de acero galvanizado, luminaria con cierre hermético, lámpara de vapor de mercurio de alta presión c.c., incluso parte proporcional de línea de distribución, cuadros de protección y maniobra, canalizaciones, etc. instalados completos.	50.000,00	10.650.000,00	
TOTAL CAPITULO III.-				20.535.000,00	
=====					



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plenō 76 -
 en sesión de fecha de 24 FEB. 1999

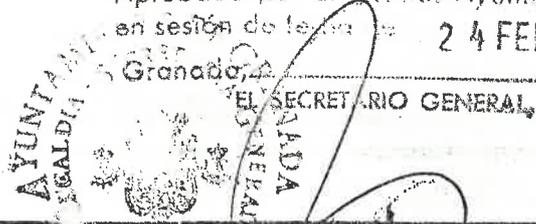
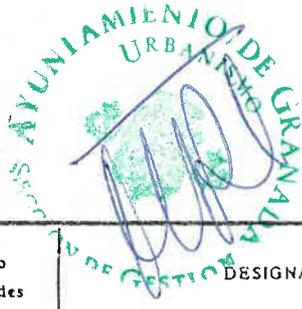
Gracias
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 ALCALDIA - SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL
 (Signature)

TIP MUÑOZ-GRANADA

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	Precio de la unidad	IMPORTE	
				Psetas	Cts.
CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO					
4.01	1.195,00	ML. Red de abastecimiento de Ø 200 mm. con tubería de presión, incluso parte proporcional de piezas especiales, llaves de paso, hidrantes, bocas de riego, arquetas refuerzos de hormigón, apertura y cierre de zanjas etc.	14.000,-	16.730.000	,00
4.02	1.530,00	ML. Red de abastecimiento de Ø 150 mm. con tubería de presión, idem idem.	12.000.-	18.360.000	,00
TOTAL CAPITULO IV.-				35.090.000	,00

Aprobado por el Excmo. Ayunmta. Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1989



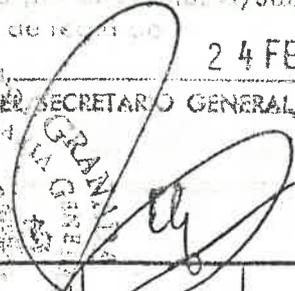
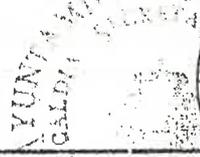
IMP. MUÑOZ GRANADA

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA de la unidad	I M P O R T E	
			Pesetas	Cts.
<p>CAPITULO V.- JARDINERIA DE ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO Y AMUEBLAMIENTO URBANO</p>				
5.01	P.A.	Jardineria interior en areas de cesión obligatoria, bulevares y rotondas.	14.500.000,00	
5.02	P.A.	Plantación de arbolado, incluso alcorques en viales de nueva apertura.	3.500.000,00	
5.03	P.A.	Amueblamiento urbano en areas de cesión obligatoria.	3.000.000,00	
TOTAL CAPITULO V.-			21.000.000,00	



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pl. 78 -
en sesión de fecha 24 FEB. 1989

Granada, EL SECRETARIO GENERAL



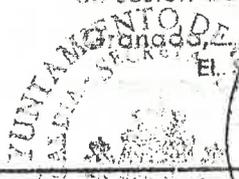
EIP MUÑOZ-GRANADA

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	Precio de la unidad	I M P O R T E	
				Pesetas	Cts.
<u>CAPITULO VI.- VALORACION DE DERRIBOS, PLANTACIONES Y DESVIOS DE SERVICIOS</u>					
6.01		Cortijo de 15x10 en planta baja y una planta y una planta en finca propiedad de la Fundación (fotografía nº 1), incluso cierrres anejos.		105.000	00
6.02		Cortijo en la Huerta del Marques de 200 m2 incluso caseta aneja (fotografía nº 2), incluso plantaciones interiores.		125.000	00
6.03		Almacen en Huerta de la Estrella de 50x10 m., actualmente en ruinas (Fotografía nº 3).		40.000	00
6.04		Parte de cortijo en huerta de Santa Victoria incluso plantaciones anejas (fotografía nº 4).		140.000	00
6.05		Edificio para centro de transformación actualmente en desuso.		40.000	00
6.06		Cubrición o canalización de la Acequia Gorda, incluso realización de sifones en entrada y salida del mismo.		28.000.000	00
TOTAL CAPITULO VI.-				28.450.000	00



Aprobado en el Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha



24 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

IMP. BURELGRANADA

N.º de orden	Número de unidades	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	Precio de la unidad	IMPORTE	
				Pesetas	Cts.
<u>RESUMEN</u>					
		IMPORTA CAPITULO I.- PAVIMENTACION.....		109.972.800	,00
	"	" II.- RED DE SANEAMIENTO.....		29.117.000	,00
	"	" III.- RED DE ENERGIA, ALUMBRADO Y TELEFONIA.....		20.535.000	,00
	"	" IV.- ABASTECIMIENTO.....		35.090.000	,00
	"	" V.- JARDINERIA DE ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO Y AMUEBLAMIENTO URBANO.....		21.000.000	,00
	"	" VI.- VALORACION DE DERRIBOS, PLANTACIONES Y DESVIOS DE SERVICIOS.....		28.450.000	,00
		SUMA EJECUCION MATERIAL.....		244.164.800	,00
		15% BENEFICIO INDUSTRIAL.....		36.624.720	,00
		TOTAL SUMA DE PRESUPUESTO DE CONTRATA.....		280.789.520	,00
<p>Asciende la presenta Valoración a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES SETECIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS VEINTE PESETAS.-</p>					



Aprobado por el Consejo Municipal en sesión de fecha de

Granada,

24 FEB. 1969

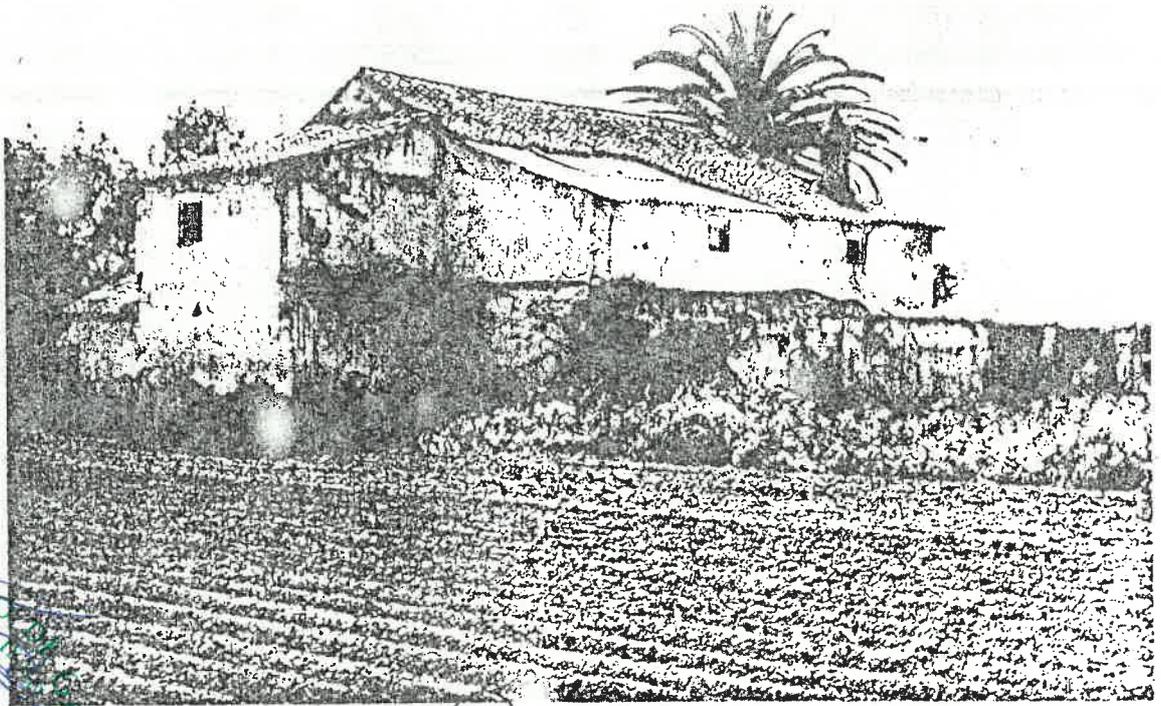
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ALCALDIA R.P.

2 - CUMPLIMIENTO DEL ARTº 63 APARTADO 3

De acuerdo con el Art. 63-3 del R.P. teniendo en cuenta que en la ejecución del presente Plan Parcial, han de realizarse obras que corresponden a los Sistemas Generales de la estructura orgánica del Plan General, se puntualiza, de acuerdo con el Art. 42-3 del R.P., que la Entidad llamada a asumir la financiación de las mismas corresponde al Ayuntamiento. Asimismo, de acuerdo con el Art. 122 de la Ley del Suelo, habrá de tenerse en cuenta que una parte del costo de estas obras de urbanización, por ser de interés para el sector, será a cargo de los propietarios del mismo.

La valoración de las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales y que ya han formado parte de la valoración realizada anteriormente son las siguientes:

Partida: 1.01 - - - Vial "A" - - - - -	19.565.000,00
" 1.02 - - - Plaza - - - - -	20.540.000,00
" 1.03 - - - Vial "B": (50%) - - - - -	10.739.300,00
" 2.01 - - - Colector ovoide 625 ML.x25.000.-pts	15.625.000,00
" 3.01 - - - Canal. red Elect. 625 Ml.x2.800.-pts	1.750.000,00
" 3.03 - - - Canal. red Telef. 625 MLx2.700.-pts	1.687.500,00
" 3.04 - - - Puntos ilum. 30 Ud.x50.000.-pts	1.500.000,00
" 4.01 - - - Red Abast. Ø mm. 625 Ml.x14.000.-pts	8.750.000,00
" 5.01 - - - Jardineria (70%) S/14.500.000.-	10.150.000,00
" 5.03 - - - Amueblam. Urbano (70%) S/3.000.000.-	2.100.000,00
SUMA EJECUCION MATERIAL. - - - - -	92.406.800,00
15% BENEFICIO INDUSTRIAL. - - - - -	13.861.020,00
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA. - - - - -	106.267.820,00



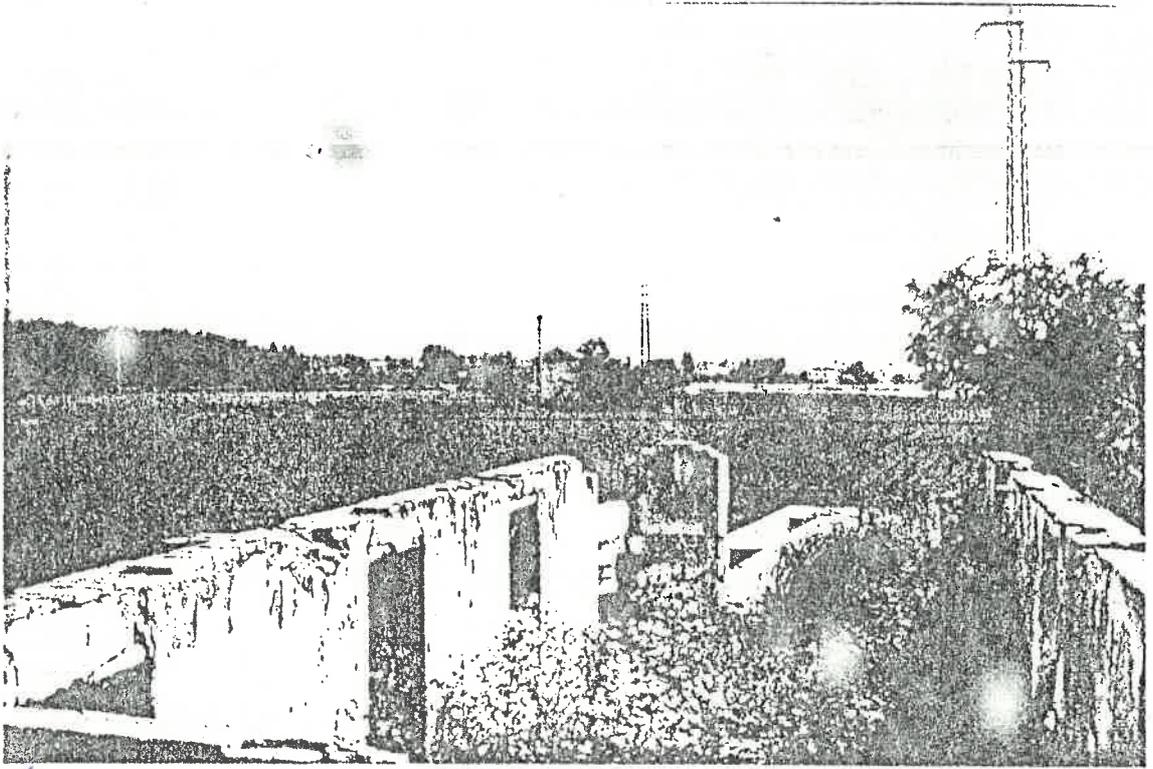
Fotografía nº 1



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EXCMO. AYUNTAMIENTO. Pleno
Granada, 2 ABRIL 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Fotografía nº 2°

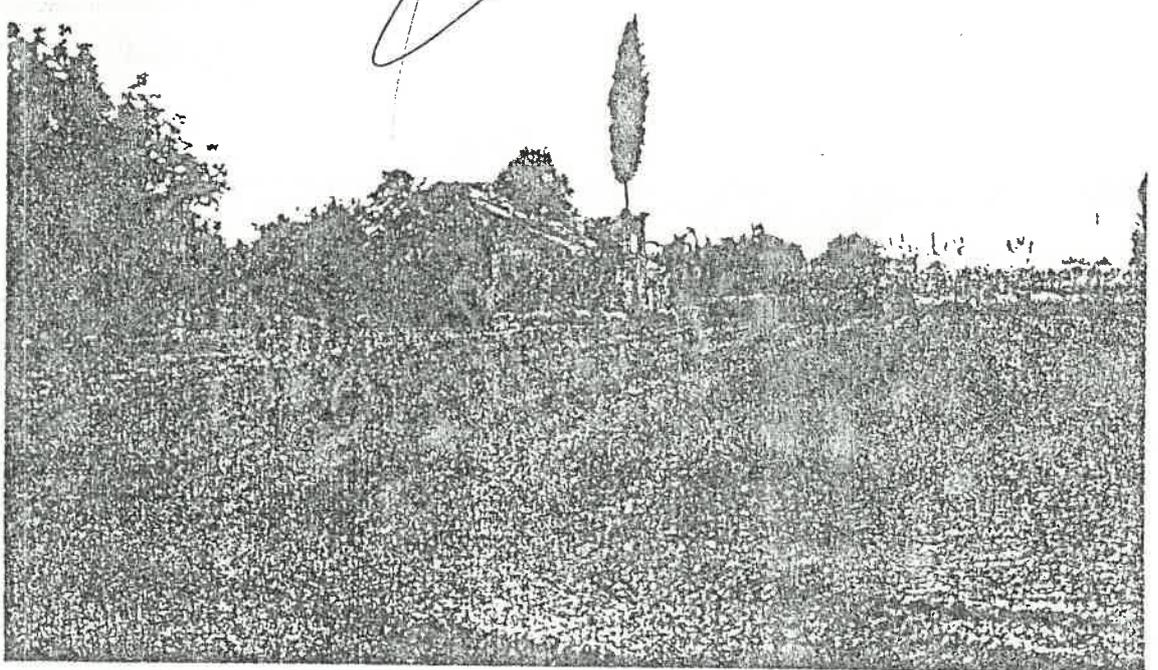


Fotografía nº 3

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha a 24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Fotografía nº 4



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 FEB. 1980
Granada
SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA
4002

V - ANEXO A LA MEMORIA - INICIATIVA PARTICULAR

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

24 FEB. 1989

Granada

EL SECRETARIO GENERAL,

V - ANEXO A LA MEMORIA

AYUNTAMIENTO
ASOCIATIVA PARTICULAR

1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se hace referencia para este apartado a todo lo anteriormente expuesto en la presente memoria como justificación a la Urbanización del Sector P-10.



2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

PARCELA CATRASTRAL	SUP. AFECTADA P-10	PROPIETARIOS
13	10.960 m2.	Hnos. Serrano
15 - Huerta Costana	18.330 m2.	Fundación Santa Justa y Santa Juliana.
Z-U. 9004	9.500 m2.	D. Emilio Castro.
Z-U. 9004-A	3.500 m2.	Franciscanos
Z-U. 2	3.352 m2.	Sr. Santana
9014 - Cjon. Cruz Carniceros	2.835 m2.	--
9014 - Acequia Gorda	1.636 m2.	Sindicato de Riegos
156 - Brazal de riego	440 m2.	" "
114 - Huerta del Marqués	6.222 m2.	Fideicomiso
115 - Huerta Santa Victoria	9.920 m2.	Procobsa
123 - Huerta de la Estrella	7.738 m2.	Hnos. Molina Sanchez



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 24 FEB. 1989
Granada.



123' - Huerta de la Estrella	7.738	Procofsa
124 - Huerta de San Rafael	8.829 m ²	Sres. Ballesteros
125 -	9.200 m ² .	Sres. Heredia - Santana
Z-U. 1	2.547 m ² .	Sr. Avila Rojas.
	<hr/> 102.747 m ² .	

DIRECCIONES

D. José y D. Antonio Serrano Rodriguez	Cno. Purchil s/n (Hierros Serrano) <u>18004 - GRANADA</u>
Fundación Santa Justa y Santa Juliana	Avda. de Madrid - Hospital Clinico <u>18012 - GRANADA</u>
D. Emilio Castro Nievas	C/ Recogidas nº 28 - Edificio Castro <u>18002 - GRANADA</u>
Hnos. Franciscanos	Cno. de Ronda nº 65 - Iglesia S. Francisco <u>18004 - GRANADA</u>
D. Armando Santana de Vega	C/ Recogidas nº 33 <u>18002 - GRANADA</u>
Sindicato de Riegos de la Acequia Gorda	Cno. de Ronda nº 100 <u>18004 - GRANADA</u>
D ^a Rosario Lozada Barroso	C/ Capintan Haya nº 20 <u>28020 - MADRID</u>
Procobsa - D. Arturo Beltran Picapeo	Plaza de Aragón nº 12 <u>50004 - ZARAGOZA</u>
Hnos. Molina Sanchez	C/ Recogidas nº 51 <u>18002 - GRANADA</u>
D. Emilio Ballesteros Jimenez	Avda. Dilar nº 82 - Farmacia <u>18007 - GRANADA</u>
D. José Avila Rojas	C/ Recogidas nº 11 <u>18002 - GRANADA</u>
D. Pablo Heredia Rojas <i>Mechedo</i>	C/ Solarillo de Gracia nº 10 <u>18002 - GRANADA</u>

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

Granada, D. F. 24 FEB. 1989



3.- CUMPLIMIENTO DEL ARTº 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO DE FECHA 23 DE JUNIO DE 1.978.

ACTAS

De conformidad con lo previsto en el Artº 46 del Reglamento de Planeamiento se justifican las siguientes determinaciones:

3.1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se realizarán por cuenta de los propietarios afectados en la forma en que se establece en el plan de etapas del presente Plan Parcial.

3.2.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación elegido es el de compensación por iniciativa privada, recogido en el Artº 126 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976, y desarrollado y complementado en el Artº 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

3.3.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

El Urbanizador se compromete, de acuerdo con lo establecido en el Artº 84. 3 c) de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 6 de Abril de 1.976, a realizar y costear las obras de urbanización sin que el Ayuntamiento tenga que intervenir en coste alguno. Respecto a las obras que correspondan a los Sistemas Generales se actuará según el Art. 63.3 del R.P.

24 FEB. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO
DE GRANADA

El Ayuntamiento se hará cargo de la conservación de la urbanización una vez que la misma se haya desarrollado de conformidad con las previsiones del Proyecto de Urbanización, siendo responsables de su mantenimiento y conservación a partir del momento de recepción de dichas obras.

La cesión de los terrenos urbanizados se realizará por fases que se corresponderán con las previstas en el Plan de Etapas.

3.4.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS

Si una vez realizada la urbanización, de conformidad con el Proyecto aprobado, se efectúa la cesión formal al Ayuntamiento respectivo y este no se hace cargo de dicha urbanización, los futuros propietarios de parcelas serán los responsables de su mantenimiento y conservación, mediante las cuotas urbanísticas que se pudieran establecer en desarrollo de los Estatutos y Reglamentos de régimen interno.

3.5.- PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS EN SU CASO

Se establece como periodo estimado de actuación el de 4 años. Este periodo se establece con la intención de que en ciertos casos en los que la adaptación al plan pueda suponer algún perjuicio, tengan los propietarios la posibilidad de tiempo necesario para su adaptación a la planificación sin pecar de insuficiente aunque se prevee que el desarrollo total se realice con una mayor rapidez e incluso sea posible la total ejecución en un periodo de dos años.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Graná
en sesión de fecha 24 FEB. 1986
Granada, D.º
El SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

3.6.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHO COMPROMISOS

Las garantías que pueden aportarse son las personales y materiales de cada propietario, y la de los propios terrenos que quedan afectados a los resultados de la gestión del sistema.

Como garantía exigida en el Artº 46.C del Reglamento de Planeamiento se aportará aval bancario del 6% de la evaluación económica de la implantación de los servicios y obras de Urbanización de cada una de las fases en el momento del inicio de las mismas.



3.7.- MEDIOS ECONOMICOS

Los propietarios aportan como medios económicos los propios terrenos y su capacidad de crédito, suficiente para realizar las obras de Urbanización.

3.8.- MEDIOS FINANCIEROS

Se puede preveer que los promotores del Plan poseen la suficiente potencia como para absorber los gastos financieros que ocasiona la promoción del Polígono.

Granada, 30 de Mayo de 1.986

LOS ARQUITECTOS
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
20 OCT. 1986
EFECTOS ESTADISTICOS
Al efecto del presente documento se acompaña de tal forma adherido el documento de la última página de la memoria

CUADRO DE EDIFICABILIDADES, SUPERFICIES Y Nº DE PLANTAS

	Superficie	Edificabilidad	MAXIMO	Nº de Plantas
U.B.1	20.958 m ²	18.098 m ²	1,5 m ² /m ² 31.437 m ²	2 pl. → 29.341 m ²
U.B.2	3.157 "	5.798 "	2,5 m ² /m ² 7.899 m ²	6 pl. → 50° = 9.471 m ²
U.B.3	2.826 "	1.100 "	2,826 m ² (1 m ²)	2 pl. → 3956 m ²
U.B.4	2.203 "	2.881 "	(5.507 m ²) 2,5 m ² /m ²	6 pl. → 50° = 6.009 m ²
U.B.5	5.391 "	4.200 "	(8.236 m ²) 1,5 m ² /m ²	3 pl. → 60° = 9.883 m ²
U.B.6	7.074 "	5.712 "	(10.611 m ²) 1,5 m ² /m ²	3 pl. → 60° = 12.733 m ²
U.B.7	5.352 "	3.852 "	(8.028 m ²) 1,5 m ² /m ²	3 pl. → 60° = 9.633 m ²
	47.061 m ²	41.748 m ²		
U.B.PD	2.888 m ²	722 m ²		2 pl.
U.B.D	3.104 "	1.552 "		2 pl.
U.B.Es	2.917 "	2.917 "		2 pl.
	8.909 m ²	5.191 m ²		

DE GRAMISMO

D.V. D.V. 2,5 m²/m² - zona 50° - 6 plantas
 D.V.U. 1,5 m²/m² - zona 60° - 3 plantas
 C.C.S. - 1,5 m²/m² - zona 70° - 2 plantas

P-10

SOLAR Nº	U.A.	M2. Edif. s/Plau	SUPERF. SOLAR M2.	EDIF. MAX. S/P-10 M2.	EDIF. MAX. S/COND. EDIFICACION M2.
1	18.098,00	18.098,00	20.958,00	1,5 m2/m2 = 31.437,00	70% - 2 pl.: 14.670,00 m2 x 2 = 29.341,00
2-1	3.479,877	4.195,61	1.957,00	2,5 m2/m2 = 4.892,00	50% - 6 pl.: 978,50 m2 x 6 = 5.871,00
2-2	1.477,421	1.781,29	1.200,00	2,5 m2/m2 = 3.000,00	50% - 6 pl.: 600,00 m2 x 6 = 3.600,00
3	1.100,00	1.100,00	2.264,00	1 m2/m2 = 2.264,00	70% - 2 pl.: 1.584,00 m2 x 2 = 3.169,00
4	2.301,188	2.783,12	2.203,00	2,5 m2/m2 = 5.507,50	50% - 6 pl.: 1.101,50 m2 x 6 = 6.609,00
5-1	1.360,459	1.641,9325	2.131,4436	1,5 m2/m2 = 3.197,00	60% - 3 pl.: 1.278,86 m2 x 3 = 3.836,59
5-2	1.360,459	1.641,9325	2.131,4436	1,5 m2/m2 = 3.197,00	60% - 3 pl.: 1.278,86 m2 x 3 = 3.836,59
5-3	759,082	916,135	1.191,1328	1,5 m2/m2 = 1.786,69	60% - 3 pl.: 714,67 m2 x 3 = 2.144,01
6-1	210,00	210,00	704,70	1,5 m2/m2 = 1.057,05	60% - 3 pl.: 422,82 m2 x 3 = 1.268,46
6-2	2.288,63	2.288,63	2.803,29	1,5 m2/m2 = 4.204,93	60% - 3 pl.: 1.681,97 m2 x 3 = 5.045,92
6-3	2.783,18	2.783,18	3.642,01	1,5 m2/m2 = 5.463,015	60% - 3 pl.: 2.185,20 m2 x 3 = 6.555,618
7	3.613,504	4.308,17	5.352,00	1,5 m2/m2 = 8.028,00	60% - 3 pl.: 3.211,20 m2 x 3 = 9.633,60