

PLAN DE ORDENACION SECTOR P-12 . GRANADA

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- ORDENANZAS
- ESTUDIO ECONOMICO
- PLAN DE ETAPAS
- DETERMINACIONES ART. 46 R.P.

GRANADA, ENERO DE 1.986

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**



EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



INDICE

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



	PAG.
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION	1
1.0 INTRODUCCION	1
1.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION EN RELACION CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACION UR- BANA VIGENTE.	1
1.2 INFORMACION URBANISTICA	5
1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION	7
1.4 JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA	7
1.4.1 DISTRIBUCION DE LOS USOS PORMENORIZADOS	7
1.4.2 TRATAMIENTO DEL SIETEMA DE ESPACIOS LIBRES	9
1.5 ESTRATEGIAS DE GESTION URBANISTICA	9
1.5.1 EN SUELO URBANO	9
1.5.2 EN SUELO URBANIZABLE	9
1.6 CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS	10
1.6.1 SUELO URBANO	10
1.6.2 SUELO URBANIZABLE	10
1.7 SERVICIOS URBANISTICOS	17
1.7.1 PAVIMENTACION DE LA RED VIARIA	17
1.7.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	19
1.7.3 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	20
1.7.4 DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	21
2. ORDENANZAS	22
2.1 INTRODUCCION	22
2.2 AMBITO	22



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

PAG.

2.3	INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	22
2.4	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	22
2.5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. ORDENACIONES DETALLADAS	23
2.5.1	TERCIARIO - CENTRO COMERCIAL SINGULAR	23
2.5.1.A	Ambito de aplicacion	23
2.5.1.B	Condiciones de aprovechamiento	23
2.5.1.C	Condiciones de la edificación	24
2.5.1.D	Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas	26
2.5.1.E	Condiciones estéticas.	26
2.5.2	ORDENACIONES DE CARACTER INSTITUCIONAL	27
2.5.2.A	Ambito de aplicación	27
2.5.2.B	Condiciones de aprovechamiento	27
2.5.2.C	Condiciones de la edificación	28
2.5.2.D	Condiciones de diseño higienicas y técnicas	29
2.5.2.E	Condiciones estéticas	29
3.	ESTUDIO ECONOMICO	30
3.1	ESTUDIO ECONOMICO PLAN PARCIAL	30
3.1.1	VALOR DE LA URBANIZACION	37
3.1.2	COSTE DE PROYECTOS Y PLAN	37
3.1.3	PROYECTOS DE URBANIZACION	37
3.2	ESTUDIO ECONOMICO PLAN ESPECIAL	38
3.2.1	VALOR DE LA URBANIZACION	41



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**



EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

PAG.

3.2.2	COSTE DE PROYECTOS Y PLAN	41
3.2.3	PROYECTO DE URBANIZACION	41
3.3	VALOR URBANISTICO DE LOS TERRENOS	42
3.3.1	PLAN PARCIAL	42
3.3.2	PLAN ESPECIAL	42
3.3.3	VALOR URBANISTICO TOTAL	43
4.	PLAN DE ETAPAS	44
4.1	PLAZOS	45
4.1.1	PLAN PARCIAL	45
4.1.2	PLAN ESPECIAL	45
5.	DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR	47
5.1	MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	47
5.2	COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A	48
5.3	GARANTIAS	48
5.4	MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR DE LA URBANIZACION	48



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **18 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **4 ABR. 1987**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the stamp and text.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the stamp and text.





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1

- INTRODUCCION

1.0

Se redacta el presente Plan de Ordenación por iniciativa de HIPERCOR S.A. con domicilio social en Hermosilla 112, 28009 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja nº 41.601, folio 143, tomo 5.245 del Libro de Sociedades.

El ámbito de Ordenación comprende el Sector de suelo urbanizable programado del P.G.O.U. de Granada P.12 y unos terrenos contiguos a dicho Poligono propiedad de la Sociedad Anónima HIPERCOR calificados como suelo urbano.

Así, de acuerdo con el artículo 4.2.6 apartado 11 de la Normativa del P.G.O.U., en el desarrollo de sectores de suelo urbanizable en contacto con sectores de suelo urbano de borde "si el planeamiento se redacta de forma conjunta (Plan Parcial y Plan Especial), se denominará así mismo Plan de Incorporación.

- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION EN RELACION CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VIGENTE.

1.1

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de -- Granada, aprobado definitivamente el 25.1.85, establece tres clases de suelo:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo urbanizable (Programado y No Programado)
- c) Suelo no urbanizable (Protegido y común)

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SEI. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 3 OCT. 1986

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

El suelo sobre el que se trata de actuar está clasificado como urbanizable programado (Sector P.12) y como urbano sin Detallar.

En cuanto al suelo Urbanizable el Plan prevé su desarrollo a través de Planes Parciales que deberán contener, - como mínimo, las determinaciones y documentos exigidos - por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, siendo las Etapas y Fases del Proceso de Desarrollo Urbano según lo contenido en el P.G.O.U.:

ETAPAS

FASES Y SUBFASES

Planeamiento

- . Programación
- . Ordenación Pormenorizada
- . Ordenación en Detalle

Reparcelación

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

- . Organización administrativa para la Gestión.
- . Proyecto reparcelación / compensación.
 - reparcelación material.
 - distribución de cargas y beneficios.
- . Cesión de suelo y contribución a los costes de urbanización.

Ejecución de la Urbanización

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 SET. 1986
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

- . Proyecto de urbanización
- . Ejecución de la Infraestructura general.
- . Ejecución de la urbanización interior (Primaria y Secundaria).





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

ETAPAS

FASES Y SUBFASES

Ejecución de la Edificación.

- . Cesión de las obras de urbanización.
- . Proyecto de edificación
- . Construcción de la edifi- cación.

Ocupación y uso de la edificación.

- . Ocupación de la edifica-- ción.
- . Mantenimiento y conserva- ción de la edificación.
- . Mantenimiento y conserva- ción de la urbanización.

Reconversión de la edificación, de la urbanización y de la ordenación.

- . Reparación y reforma de - la edificación.
- . Restauración y rehabilita- ción de la edificación.
- . Sustitución de edificios individuales.
- . Reordenación de la edifi- cación.
- . Reforma interior (de la - ordenación, de la urbani- zación y de la edifica- - ción).

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 25 ABR. 1986

Granada, 3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,



- En cuanto a suelo urbano el Plan prevé su desarrollo mediante "Planes Especiales para aquellas áreas de actuación cuya reordenación este prevista y siempre que tal reordenación sea precisa, aún cuando no esté prevista, mientras no contradiga la estructura general establecida por el Plan General. No obstante si el Plan Especial abarca la totalidad o la mayor parte de Suelo Urbano, podrá modificar dentro de él - además de la asignación de usos pormenorizados - las previsiones y esquemas relativos a las comunicaciones, espacios verdes y equipamientos comunitarios".

La actuación que nos ocupa queda definida en el Título 3 Normas de Actuación e Intervención:

ACTUACION PRIVADA INDIVIDUAL, ya que será ejecutada por particulares (excepto los sistemas generales) a su íntegra costa y es asumida por una persona jurídica

DE ORDENACION PARCIAL Y DE DETALLE

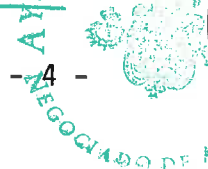
CARACTERISTICA, al estar prevista en calidad de predominante, de carácter regular y repetitivo.

La sólo programación del sector de suelo urbanizable que nos ocupa sería razón suficiente para justificar la procedencia del presente Plan de Ordenación, la singularidad de su situación, incluyendo en su ámbito la prolongación de la calle Méndez Nuñez y su conexión con la futura Circunvalación (en fase de proyecto de ejecución) hacen que esta ordenación sea de urgencia e interés para la Ciudad ya que viene a definir los aspectos formales de uno de --

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 SET. 1986
Granada, 3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada, 3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



los hitos mas relevantes de la Granada del Futuro.

Estos aspectos formales son los que inciden en la necesidad de ordenar, junto con el sector P.12 de suelo urbanizable que llega hasta el eje de la prolongación de la calle Méndez Nuñez, la parte de suelo urbano que completa dicha prolongación.

- INFORMACION URBANISTICA

1.2

Los terrenos sobre los que se formula la presente propuesta de ordenación tienen una superficie total de 49.434,92 m² de los cuales 43.642 m² pertenecen al Sector P.12 y el resto, es decir 5.792,92 al suelo urbano. Dichos terrenos están dando su frente a las calles Arabial y Canaveral -- siendo su lindero Oeste paralelo a la calle Arabial con un fondo de 165,80 mtrs. y su lindero Sur Perpendicular a la mencionada calle Arabial, siendo colindante con los terrenos propiedad de U.N.I.C.O.S.A. y ROSEPA S.A. En cuanto a la orografía, presenta una suave pendiente hacia el Oeste con un salto de unos 2 mtrs. por debajo de la rasante de la calle Arabial en su encuentro con ésta. El terreno está libre de edificación y arbolado, encontrándose en la actualidad ocupado por cultivos de regadío. Una acequia de riego, que será debidamente encauzada, los atraviesa, no existiendo otro tipo de servidumbres.

- Geológicamente los terrenos se pueden encuadrar en lo que denominamos Vega de Granada, constituida por materiales Neogeno-Cuaternarios que rellenan la depresión postectónica, siendo el tipo de suelo el de litosoles calcáreos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada, **24 ABR. 1987**
EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha de 23 ABR. 1986 Granada, 3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,

Estos terrenos son de gran estabilidad si bien deberá realizarse el correspondiente estudio geotécnico para determinar exactamente su capacidad portante.

- Urbanísticamente, como ya se ha indicado, parte del suelo lo constituye:

a) el sector de Planeamiento P.12 cuya superficie es de -- 43.642 m2, su uso global es de: 1-Terciario P. Especializados (Centro comercial o de oficinas singular) con una superficie de 36.488 m2 y 2-Sistema General (Espacios libres) con una superficie de 7.154 m2. El coeficiente de intensidad es de 0,49 m2/m2, la edificabilidad de 17.879 m2, el coeficiente de uso global 0,9217 y el aprovechamiento del sector 16.479 (U.A.)

b) 5.928,71 m2 de suelo urbano semiconsolidado, con un uso pormenorizado de Agrupación de bloques aislados y una edificabilidad que, de acuerdo con la norma del P.G.O.U. - -- 6.3.3.e "límites de edificabilidad pormenorizada" y teniendo en cuenta que las parcelas catastrales que componen el suelo urbano tienen unas superficies de: 2.220,02 m2 y -- 3.708,69 m2, resulta:

$$I = I_0 - \frac{S - 2.000}{20.000} (I_0 - 0,5), \text{ siendo } I_0 = 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$
$$I_1 = 1,5 - \frac{2.220,02 - 2.000}{20.000} (1,5 - 0,5) = 1,49 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad I_2 = 1,5 - \frac{3.708,69 - 2.000}{20.000} (1,5 - 0,5) = 1,41 \text{ m}^2/\text{m}^2$$
$$I_1 \times S_1 + I_2 \times S_2 = 2.220,02 \times 1,49 + 3.708,69 \times 1,41 = 8.537 \text{ m}^2 \text{ edificables y un índice de edificabilidad normal}$$
$$\text{de: } I_N = \frac{8.537,00}{5.928,71} = 1,44 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$I = 1,5 - \frac{5.928,71 - 2.000}{20.000} = 1,3$

- Los terrenos son propiedad de HIPERCOR S.A. con domicilio social en Hermosilla 112, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, que actúa como entidad promotora, simplificando notablemente la ejecución del presente Planeamiento la existencia de un sólo propietario dentro de su ámbito.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986 Granada, 3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha de 24 ABR. 1987 Granada, 3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 25 ABR. 1988

3 OCT. 1986

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

1.3

Los objetivos y criterios de la ordenación que se proponen son una respuesta a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, a los criterios municipales en lo que se refiere al trazado y diseño del conjunto así como a la distribución de usos, y a las necesidades de la Entidad Promotora que proyecta la ubicación en estos terrenos de una importante implantación comercial.

La zona que nos ocupa constituye el borde de la Ciudad -- que queda en contacto con la Vega. La masificación del Camino de Ronda y la acera derecha de la calle Arabial han hecho necesario el planteamiento de una transición menos violenta; la nueva red arterial de circunvalación planteada por el P.G.O.U. lo mas cercanamente posible a la Ciudad para evitar el deterioro de la Vega nos proporciona el reto del diseño acertado y la adecuada implantación de nuevas instalaciones en esta franja de remate de Granada con su fértil Vega. El principal objetivo del planeamiento que nos ocupa ha sido el acertar en la resolución del problema planteado.

- JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

1.4

Distribución de los usos pormenorizados:

1.4.1

a) Plan Parcial P.12: Dada la situación del sistema general de espacios libres ya definido y la vía de servicio proyectada paralela a la calle Arabial, se ha proyectado una parcela de uso terciario con una superficie de 22.500 m² de forma pentagonal con dos de

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986

3 OCT. 1986

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 24 ABR. 1987

24 ABR. 1987

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]





Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

sus lados paralelos al eje de Arabial, otros dos a --
la prolongación de Mendez Nuñez (perpendiculares a --
los anteriores) y el quinto paralelo al eje de la ca-
lle Cañaverál; otra parcela de forma sensiblemente --
triangular presentando su lado mayor fachada a Cañave-
ral con una superficie de **2.142 m2** se destina a equi-
pamiento comunitario, quedando una franja de terreno
en el lindero Oeste de 32,80 mtrs. de ancho, en la --
que va incluida la vía de servicio de la red arterial
destinada a Jardines y Plazas y viario de sistema lo-
cal, con lo que la distribución de usos queda determi-
nada de la siguiente manera:

1) Espacios libres (Sistema General)	7.154,00 m2
2) Parcela de uso terciario (Centro Comercial singular)	22.500,00 m2
3) Equipamiento comunitario (Centro cívico/social y Centro deportivo)	2.142,00 m2
4) Jardines y plazas y viario de sistema local	11.846,00 m2
<hr/>	
TOTAL	43.642,00 m2

b) Plan Especial: El área que abarca el plan especial --
con una superficie de 5.928,71 m2 queda definida en --
su totalidad como sistema general de espacios libres
formando una unidad con la parte correspondiente del
Plan Parcial y quedando toda la edificabilidad a que
tiene derecho dicho suelo, disponible para una futura
transferencia de aprovechamiento

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada, **24 ABR. 1987**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Tratamiento del Sistema de Espacios Libres

1.4.2

En cuanto al diseño del sistema General, se ha intentado, respetando la importancia de la circulación rodada, ya -- que se trata de una de las penetraciones a la Ciudad desde la red arterial, dar preponderancia al espacio peatonal creando amplios paseos arbolados, potenciando el uso de estos paseos como conexión con la Vega. En el sistema local viario y de Jardines y Plazas el elemento articulante es un paseo peatonal arbolado perpendicular al perteneciente al sistema General; ambos paseos están formados -- por fuertes alineaciones arboladas que convergen en una -- gran rotonda distribuidora del tráfico, siendo dichas -- alineaciones verdes el elemento que marca la transición -- de la trama urbana con la zona agrícola de la Vega; este elemento contiene lo característico del uso agrícola: el arbolado, la vegetación, el verde, y del uso urbano: la -- geometría, las alineaciones, la ortogonalidad.

- ESTRATEGIAS DE GESTION URBANISTICA

1.5

En Suelo Urbano

1.5.1

En el caso del suelo urbano se deberá proceder a la cesión de todo el suelo contenido en el ámbito del Plan Especial y a la transferencia del aprovechamiento que le corresponde a dicho suelo.

En Suelo Urbanizable

1.5.2

En el suelo urbanizable se procederá a la cesión del suelo destinado a Sistemas Generales, ejecución de las obras

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

de urbanización, y cesión del suelo destinado a equipamiento social y viarios y jardines de sistemas locales ejecutados. Simultáneamente a las obras de urbanización y aportando las debidas garantías de su ejecución podrán acometerse las obras de edificación con las oportunas licencias municipales.

- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS 1.6

Suelo Urbano 1.6.1

Superficie: 5.792,92 m² + *Acera Ancha*

Clasificación según el P.G.O.U.: URBANO SEMICONSOLIDADO

Uso pormenorizado asignado por el P.G.O.U.: BLOQUES ABIERTOS

Edificabilidad normal: 1,44 m²/m² *1,5 m²/m²*

Uso pormenorizado definitivo asignado por el Plan Especial: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Edificabilidad transferible: 8.537,00 m² *8.689,38 m² (Proyecto Compensación)*

(Esta edificabilidad, de acuerdo con el cuadro nº 4.5 de la Normativa "Coeficientes de Uso" tiene un coeficiente correspondiente a "vivienda libre" "resto de suelo urbano" de 1)

Suelo Urbanizable 1.6.2

En este suelo el Plan Parcial cumple lo establecido en la correspondiente ficha de características globales del Sector establecidas por el P.G.O.U.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
 en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**
 EL SECRETARIO GENERAL,

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE		(1) SECTOR	P.12	CUATRIENIO		
0. AREAS QUE LO INTEGRAN		(2)	6.15			
1. CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR						
ZONA/ SUBZONA	USO GLOBAL (3) CALIF. GLOBAL	SUPERFICIE SUELO (m2) "S"	COEF. INTEN (m2/m2) "I"	EDIFICABILIDAD (m2)	COEF. USO (5) GLOBAL "Z"	APROVE. (U.A.) (6)
1	Terciario P. Espec. (cen- tro comercial o de oficina singular	36.488,00	0,49	17.879,00	0,9227	16.497,00
2	Sistema gene- ral (espacios libres)	7.154,00	--	--	--	--
TOTALES SECTOR		43.642,00		17.879,00		16.497,00
2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (7)						
A.m. = $\sum Si \times Ii \times Zi$		=	16.497	=	0,378	
$\sum Si$		=	43.642			



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
 en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**
 EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
 en sesión de fecha de **4 ABR. 1987**
 Granada, **3 OCT. 1986**
 EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1985**
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

3. PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES (8)		2.		3.		4.		TOTAL SUP. CONSTRUIDA (m2)	Nº DE VIV.
SUPERFICIES CONSTRUIDAS ZONA/SUBZONA (9) (expresión del % sobre el total)		1. TERC. ESP.		%		%			
USOS GENERICOS (incluyen usos pormen./detall.		%	m2 const.	%	m2 const.	%	m2 const.		
Residenc. V.R.L									
Residenc.V.P.O.									
Industrial									
Terciario	92,17	16.497						16.497	
Equip. Com.(11)									
Equip. Com.(12)	7,83	1.400						1.400	
Otros									
TOTAL SECTOR	100	17.897						17.497	



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **29 SEI. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1985**
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
 Granada, **3 OCT. 1985**
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 25 ABR. 1986
Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

NOTAS:

- (1) Debe entenderse como sector objeto de planeamiento -- parcial unitario. No debe confundirse con los sectores resultado de la división sistemática del suelo municipal incluidos en el plano P/02.
- (2) Con referencia al plano P.02/División Sistemática del suelo.
- (3) Con referencia al plano P.05/Calificación Usos Globales.
- (4) Entendido como coeficiente de "edificabilidad media" de la zona-subzona correspondiente.
- (5) La expresión de cálculo de los coeficientes de uso de la zona/subzona se incluyen para todos y cada uno de los usos globales en página aparte. Es indicativo -- pues para su obtención se parte de un supuesto de distribución de usos determinado dentro de los márgenes máximos y mínimos establecidos en el programa de usos en suelo urbanizable (Cuadro nº 7.2)
- (6) Resultado del producto edificabilidad x coeficiente - de usos global.
- (7) Cálculo realizado en función de los valores estimados del apartado 1 (características globales del sector).
- (8) Referido el programa sólo a aquellas zonas/subzonas - con edificabilidad (excluidas las destinadas a servicios generales de espacios libres).
- (9) Los porcentajes de edificabilidad según uso respetarán los mínimos establecidos en el cuadro nº 7.2 de - la Normativa.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 SET. 1986
Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

- (10) Se refiere a viviendas "con características" de las viviendas de protección oficial y no necesariamente que cuenten con esta calificación.
- (11) En estos usos se incluyen los equipamientos comunitarios que no hayan de ser de cesión obligatoria y gratuita.
- (12) A diferencia de las anteriores, estos usos de equipamiento comunitario son objeto de cesión obligatoria y gratuita, obtenidos por aplicación de los estándares mínimos que se contienen en los cuadros 7.3 de la Normativa del Plan General.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



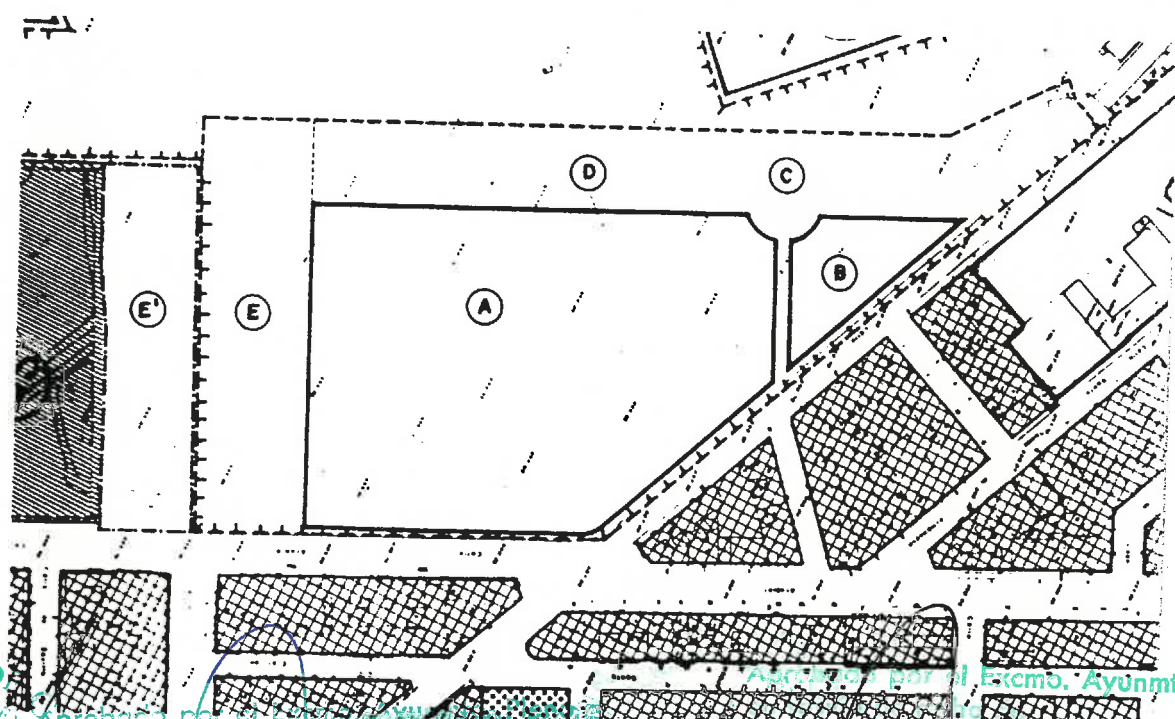
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Una vez pormenorizada la subzona de Calificación global - en este Plan Parcial, el cuadro de síntesis de las características del sector queda así definida

	Sup. Suelo m ²	Coef. Edf. neta m ² /m ²	Edif. Parc m ²
A.- Parcela de Centro Comercial y reserva de equipamiento comercial.	22.500	0,7324	16.479
B.- Parcela de equipamiento Deportivo y Social.	2.142	0,6536	1.400
C.- Jardines y plazas (Sistema local).	4.930	--	--
D.- Viario Sistema local.	6.916	--	--
E.- Espacios libres (Sistema general)	7.154	--	--
TOTALES	43.642		17.897



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
 Granada, **24 ABR. 1987**

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 25 ABR. 1986
Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

-SERVICIOS URBANISTICOS

1.7

Pavimentación de la red viaria

1.7.1

Los trabajos necesarios para dotar al solar de accesos rodados y peatonales podemos clasificarlos en dos grupos bien diferenciados, que responden a sistemas generales y locales.

Al sistema general corresponde el acceso hasta calle Arabial desde uno de los enlaces previstos en la nueva circunvalación de Granada.

Como sistema local una vía de servicio que discurre de forma paralela a la calle Arabial contorneando la fachada oeste del sector de Planeamiento.

Si bien en el P.P. de incorporación y P.E hemos definido ambos viales en cuanto a sección geométrica, corresponde a la Empresa Promotora la ejecución del sistema local.

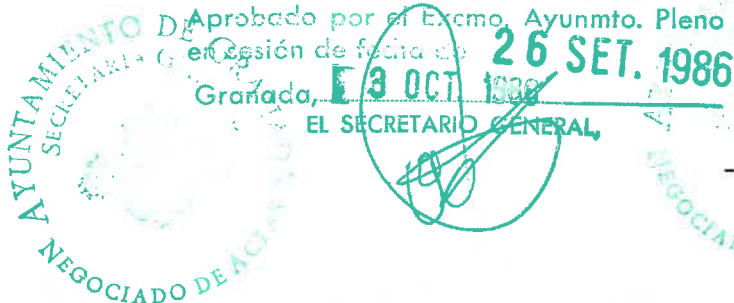
La vía de acceso de calle Arabial hasta el enlace proyectado/ en la Ronda de Circunvalación responde a una sección geométrica de 84,5 m. de ancho repartidos de la siguiente forma:

Acera de protección de 2,00 m. zona ajardinada de 6,25 m. Pavimento blando con alcorques distanciados 5,00 m. y situados/ ambos extremos de su ancho total de 7,00 m., pavimento embaldosado de 7,00 m. nueva banda de p. blando de 7,00 m.; aparcamiento en batería de 5,00 m. de ancho, calzada de circulación de vehículos de 7,00 m. para dos vías y mediana de 2,00 mts./ de ancho, siendo lo descrito la mitad de la sección, la otra/ mitad es totalmente simétrica.

Aunque la definición exacta de los firmes y materiales a emplear es objeto del proyecto de urbanización, en este plan

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de 25 ABR. 1986

Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

parcial podemos adelantar que el firme de las vías de circulación rodada será a base de zahorra natural compactada, gravacemento y aglomerado asfáltico en caliente. Los bordillos de granito, el acerado a base de terrazo acanalado antideslizante. Bordillos de hormigón en perímetros de pavimentos blandos y paseos peatonales.

En lo referente a los sistemas locales, y el paseo que integra la vía de servicio responde a una sección geométrica de 32,80 m. de ancho, que se define de izquierda a derecha de esta forma: Acera de 1,00 m. de ancho, zona de jardín de 4,80 m paseo de pavimento blando en alcorques de 3,00 m. peatonal -- con baldosa acanalada de 9,00 m. aparcamiento en batería de 5 m., calzada de dos carriles y 7,00 m. de ancho y acera de 3,00 con alcorques.

Su trazado se puede ver en el plano de planta y la sección tipo. En cuanto a los materiales a emplear son similares a los descritos anteriormente cambiando la gravacemento por zahorra artificial.

Obviamente tanto en su definición geométrica como en lo concerniente a materiales a emplear se estará de acuerdo con lo exigido por el Excmo. Ayuntamiento de Granada considerando en nuestro caso que se cumple esta premisa.

Completando el sistema local descrito, se sitúa una plaza y un paseo de mayor anchura, ambos espacios aptos para el esparcimiento, actividades lúdicas y juegos infantiles, siendo el pavimento de esta zona blando, incluyendo la urbanización una fuente al final del paseo y un kiosko en su encuentro con la plaza, que se conecta con la calle Cañaveral mediante una vía peatonal de 5 mtrs. de anchura.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno

Granada, 21 ABR. 1987

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 SET. 1986

Granada, 8 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Red de abastecimiento de agua

1.7.2

Para dotar de agua potable los terrenos que nos ocupan será/necesaria la ampliación de las redes existentes. Es por ello que nos hemos puesto en contacto con los técnicos de EMASA--GRA facilitandonos los datos correspondientes tanto a las re-des existentes como a la futura ampliación.

La red con sección suficiente mas próxima se encuentra en -- las proximidades de la intersección de las calles Cañaverál, Méndez Núñez y Paseo de Ronda. Es por tanto este punto el -- idóneo para la conexión de la red ampliada.

La ampliación que hemos de llevar a cabo cubre todas las fa-chadas del edificio en una malla, así como un ramal en un pa-seo peatonal del acceso al enlace y otro que discurre por - el peatonal que une la calle Cañaverál con la vía de servi-cio. Los diámetros de los conductos van desde Ø 150 mm has-ta Ø 300 mm.

Las tuberías serán de fundición dúctil e irán enterradas en/zanja bajo acera a profundidad media de 1,50 m. Se dispondrán válvulas de corte alojadas en arquetas de hormigón, hidran--tes a las distancias exigidas por la norma C.P.I. y bocas de riego cada 35 m. situadas a tresbolillo.

Si bien la obra correspondiente al emisario proyectado en la prolongación de la C/ Méndez Nuñez, se encuentra adjudicada, se ha previsto una conexión provisional con la red existente en la C/ Cañaverál, suficiente para la recogida de aguas re-siduales, previendo la posibilidad de que no coincidan en el tiempo la ejecución del mencionado emisario y la edificación contenida en este Plan Parcial.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Red de saneamiento de aguas residuales

1.7.3

La ampliación de la red de saneamiento al igual que el agua/potable ha sido consultada a EMASAGRA, siendo las directrices aconsejadas las siguientes: Dado que sólo existe un colector que discurre por la calle Cañaveral de \emptyset 100 cms, la evacuación de las aguas residuales habrá de hacerse a este colector que en el futuro se anulará. Todas las soluciones pasan por la ejecución próxima, pues la obra se encuentra adjudicada a la Empresa Ferrovial, de una galería por la prolongación de calle Méndez Núñez hacia la vega en donde se ubicará una de las estaciones depuradoras de aguas residuales. A esta galería harán su vertido en el futuro las redes que se prevén en el Plan Parcial y que no entrarán en servicio hasta que esté construida la mencionada galería. En el plano de planta se puede observar la red prevista que cubre la totalidad de las fachadas, así como el peatonal que une la calle Cañaveral con vía de servicio.

Esta red recogerá las aguas pluviales a través de imbornales situados en las líneas de agua de la calzada y se ejecutará a base de colector enterrado en zanja con profundidad mínima de 1,80 m. sobre la clave. Los conductores serán de hormigón vibro-prensada con enchufe de campana y cordón. Los pozos de registro se situarán a distancias máximas de 40 m. y en todos los cambios de dirección, se ejecutarán de hormigón en masa con tapa de fundición y pares de acero galvanizado.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Energía eléctrica, alumbrado público y otras redes

1.7.4

En la realización del proyecto se tendrán que cumplir el Reglamento de Alta y Baja Tensión e instrucciones complementarias, Normas establecidas de la Cia. Sevillana de Electricidad, Normas del Plan General, Ordenanzas y Normas Municipales e Instrucción para el alumbrado Urbano del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

- Las líneas de distribución de Alta, Baja y Alumbrado serán subterráneas.
- Los centros de transformación serán interiores.
- Las líneas de distribución serán en Alta Tensión de 20-25 KVA y Baja Tensión 380 Vol. entre fases 220 - vol. entre fase y neutro.
- Las acometidas a cada edificio se realizarán por medio de arqueta y según MI- BT-011, menos en los edificios donde se instalarán centros de transformación que se realizarán desde este mismo.
- El alumbrado público se realizará por luminarias cerradas sobre báculo metálico según MI BT 009.
- En el alumbrado de todas las vías y espacios públicos se cumplirá la Norma MV-Alumbrado Público.
- La red de telefonía igual que la distribución de -- Energía eléctrica será subterránea.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

ORDENANZAS



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

ORDENANZAS

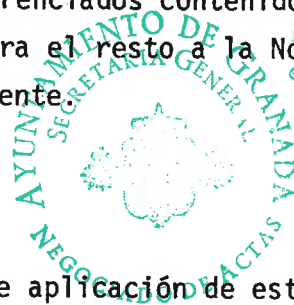
2

- INTRODUCCION

2.1

La documentación gráfica contenida en este Plan contiene la mayoría de las especificaciones fundamentales para el desarrollo de la futura edificación prevista en el mismo.

No obstante, en estas ordenanzas se recoge la normativa por la que se deben regir los proyectos de parcelación, urbanización y edificación habiéndose ceñido las mismas a los elementos diferenciados contenidos en esta ordenación y remitiéndose para el resto a la Normativa y Ordenanzas del Plan General vigente.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **20 SET. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

- AMBITO

2.2

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas será el comprendido en los límites del Plan Parcial en lo relativo al suelo urbanizable y del Plan Especial en el suelo urbano.

- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

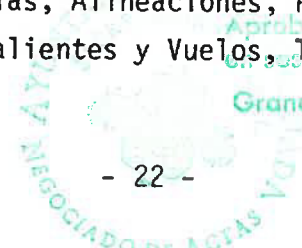
2.3

En todo lo relativo a Información Urbanística, Disposiciones Generales sobre Licencias, Procedimiento para la Resolución de las Solicitudes de Licencia y Ejecución de las Obras e - Instalaciones regirá para el ámbito de este Plan Especial - el Contenido del Título I de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbna del Municipio de Granada.

- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

2.4

En lo relativo a Definiciones y Criterios de Aplicación sobre: Solares y Parcelas, Alineaciones, Rasantes y Retranqueos Patios, Entrantes, Salientes y Vuelos, Tratamientos de los



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 3 OCT. 25 ABR. 1986

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

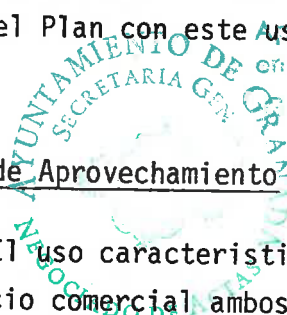
Bajos, REclamos Publicitarios, Pasajes Comerciales, Cerramientos y Cercas, estas Ordenanzas se remiten a lo especificado en el Título II de las Ordenanzas del Plan General.

- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. ORDENACIONES DETALLADAS. 2.5

TERCIARIO - CENTRO COMERCIAL SINGULAR 2.5.1

Ambito de Aplicación 2.5.1.A

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es la parcela calificada en el Plan con este uso cuya superficie es de 22.500 m2.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Condiciones de Aprovechamiento 2.5.1.B

- Usos.- El uso característico será el de bajo comercial y edificio comercial ambos a NIVEL 3, debiendo el resto de los usos permitidos o prohibidos estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros.

- Edificabilidad.- La edificabilidad normal establecida para este uso por el Plan Parcial es de 0,735 m2/m2 - si bien la edificabilidad máxima a la que se puede -- llegar por la transferencia de la edificabilidad de -- la parcela de suelo urbano que comprende el Plan Especial es de 1,20 m2/m2.

Para el cómputo de la edificabilidad, se han seguido los criterios del Plan General en la normativa de suelo urbano, no computándose a estos efectos las superficies edificadas bajo rasante en sótano o semisótano

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 27 ABR. 1987

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986 Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 25 ABR. 1986 Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



destinadas a aparcamientos vinculados al uso exclusivo de la edificación principal cuya dotación sea exigible por la ordenanzas de este Plan Parcial, ya que dichos aparcamientos sólo hacen posible que el uso a que se destina la edificación sea el adecuado, no generando problemas de aparcamiento en la red viaria próxima. -- Así mismo no serán computables a efectos de edificabilidad las superficies destinadas bajo rasante a Almacenes e Instalaciones y Servicios vinculados de forma exclusiva, al uso principal de la edificación.

Cuando estos semisótanos sobresalgan mas de 1,40 mtrs. (medidos en la cara superior del forjado) sobre la rasante no serán computables siempre que queden diáfanos con un tratamiento de porche cubierto sin mas cerramiento que el de seguridad. No serán así mismo computables en la edificabilidad las construcciones para maquinaria permitidas por encima de la altura máxima.

Dentro de la edificabilidad se computarán todas las superficies edificadas cerradas situadas sobre la rasante y los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a los usos contenidos en el párrafo anterior.

Condiciones de la Edificación

2.5.1.c

- Alturas.- El número máximo de plantas elevadas sobre la rasante será de dos.

Se establece como altura máxima de la edificación medida desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado, 9 metros. En el caso de calles con pendiente esta altura se medirá por tramos con un máximo de 45 metros de longitud en el centro de cada tramo.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 27 ABR. 1987 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 SET. 1986
Granada, 3 OCT. 1986



EL SECRETARIO GENERAL,

La altura máxima de la planta baja será de 5 metros -
libres y la de la planta primera de 4 metros. La altu
ra libre de las plantas de sótano destinadas a aparca
miento será como mínimo de 2,20 metros.

A los efectos de denominación de las plantas se enten
derá planta baja la mas próxima a la rasante de la C/
Arabial, planta primera la elevada sobre ésta y plan
tas de semisótano y sótano aquellas cuyo nivel de sue
lo esté por debajo del de la planta baja.

Por encima de la altura permitida sólo podrán situar
se elementos estructurales así como lucernarios de --
iluminación cenital, conductos de aireación y climati
zación o bien de otras instalaciones, maquinaria de -
los aparatos elevadores y maquinaria del sistema de -
climatización que deba estar en contacto con el am -
biente exterior. Todos estos elementos deben quedar -
debidamente reflejados en el proyecto de edificación
y tratados integralmente con los acabados exteriores
del edificio.

- Alineaciones y rasantes.- Son las fijadas por el Plan
Parcial en el plano correspondiente. Se establecen co
mo fijas la alineaciones que dan frente a la calle --
Arabial, Prolongación de Méndez Núñez, Cañaveral y --
Vía de Servicio, permitiéndose retranqueos en la plan
ta Baja o Semisótano en la áreas donde situén las en
tradas y salidas al edificio y los escaparates, de -
biendo estos retranqueos sobre la alineación oficial
quedar cubiertos bien con el forjado de la Planta Ba
ja o con una marquesina que deberá como mínimo cubrir
hasta la alineación oficial y como máximo 3 metros so
bre dicha alineación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 25 ABR. 1986
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 25 ABR. 1986 Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986 Granada, 3 OCT. 1986 EL SECRETARIO GENERAL,

- Parcela mínima.- Se considera indivisible la parcela destinada a centro comercial debiendo actuarse sobre la misma en una sólo promoción.

- Ocupación en planta.- Se establecen los siguientes máximos para las distintas plantas:

Sótano/semisótano	Ocup. máx.	100%
Planta Baja	" "	95%
Planta Primera	" "	50%

- Aparcamientos.- Dada la situación y el tipo de implantación singular que se trata de ordenar resulta imprescindible prever una importante reserva de plazas de -- aparcamiento para evitar la congestión en el tráfico -- que implicaría un déficit de las mismas. Se estima la necesidad de esta reserva en una plaza de aparcamiento por cada 20 m2 edificados en el Centro Comercial, si -- bien se admitirá una variación de $\pm 15\%$ sobre la reserva prevista en estas ordenanzas. La superficie útil -- por plaza de aparcamiento podrá oscilar entre 20 y 30 m2



Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas

2.5.1.D

La edificación deberá cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter Nacional, Autonómico, Provincial y Municipal que específicamente les afecta, en todos sus aspectos.

Condiciones estéticas

2.5.1.E

Dado el caracter y la situación singular de la edificación se cuidarán especialmente todos los aspectos de diseño que deben incidir en el entorno, teniendo especial interés el -



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 24 ABR. 1987 Granada, 24 ABR. 1987

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

tratamiento de los acabados, texturas y remates de los elementos constructivos. Con el proyecto básico deberán presentarse alzados suficientemente detallados acompañados de perspectivas con esquemas volumétricos que permitan evaluar la adecuación del edificio al entorno.

ORDENACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Centro Cívico-Social y Deportivo

2.5.2'

Ambito

2.5.2.A

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es la parcela calificada en el Plan con este uso, cuya superficie es de -- 2.142,00 m2.

Condiciones de Aprovechamiento

2.5.2.B

- Usos.- El uso exclusivo será el de equipamiento comunitario.
- Edificabilidad.- La edificabilidad normal asignada -- por el Plan Parcial para la parcela pormenorizada de uso -equipamiento- es de 0,6536 m2/m2 si bien la edificabilidad máxima que se podrá llegar a materializar en dicha parcela por los mecanismos previstos en el Plan, será de 1,27 m2/m2, media proporcional de las -- edificabilidades correspondientes a equipamiento cívico-social (1,5 m2/m2) y deportivo (1,00 m2/m2) intensivo, con los porcentajes de los dos usos (56% y 44%)

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Condiciones de la edificación

2.5.2.c

- Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación

Las alineaciones son las fijadas por el Plan Parcial, si bien se admiten retranqueos sobre las mismas siempre que se mantengan paralelos a dichas alineaciones. Las rasantes serán así mismo las fijadas por el Plan Parcial. Se estudiará en el proyecto de edificación - la posibilidad de la conexión peatonal grafiada a puntos en los planos.

La altura máxima será de dos plantas sobre rasante y 9 metros. medidos a la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos estructurales, conductos de instalaciones y maquinaria de las mismas que deba estar en contacto con el ambiente exterior.

No contabilizará en el número de plantas los porches cubiertos y abiertos, donde podrán situarse los accesos a las instalaciones deportivas y al centro cívico social.

- Parcela mínima.- La parcela definida en el Plan Parcial para este uso se condidera indivisible si bien - dentro de la edificación que se proyecte podrán quedar claramente diferenciados los dos usos a los que - se destina.

- Ocupación en planta.- Será como máximo del 90% de la/ parcela en las plantas elevadas.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
3 OCT. 1986
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

- Aparcamientos.- Se considera suficiente la dotación - de aparcamientos en superficie prevista en el Plan, - por lo que no se exigirá dotación de los mismos en el interior de la Parcela.

Condiciones de diseño higiénicas y técnicas

2.5.2.D

La edificación deberá cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómico, provin-- cial y municipal que específicamente les afecte en todos -- sus aspectos.

Condiciones estéticas

2.5.2.E

Se cuidará, dada la situación singular de la implantación - su adecuación al entorno, y su relación con las áreas peato nales próximas. Con el proyecto básico deberán presentarse alzados suficientemente detallados acompañados de perspecti vas con esquemas volumétricos que permitan evaluar la ade-- cuación del edificio al entorno.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO ECONOMICO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO ECONOMICO

3

ESTUDIO ECONOMICO PLAN PARCIAL

3.1

A) VALOR DE LA URBANIZACION

SISTEMA GENERAL

CAP.I.- Pavimentación

	Unidad	Precio Pts	Importe Pts
M2 De calzada totalmente terminada que incluye excavación de caja, transporte a vertedero de tierras, firme de zahorra natural y grava-cemento/ y aglomerado en caliente.	1.946	2.800	5.448.800
M1 De mediana formada con bordillo de/ piedra granítica incluida excavación y colocación totalmente terminada.	130	2.850	370.500
M1 De bordillo de granito y línea de - agua con doble hilera de adoquín <u>mi</u> crogranítico.	265	2.960	784.400
M2 De pavimento blando.	1.456	1.100	1.601.600
M2 De acerado con baldosa de terrazo - acanalado, incluso, excavación y -- firme de hormigón.	2.040	2.680	5.467.200
M2 De zona ajardinada.	756	950	718.200
M1 De bordillo de hormigón.	456	960	437.760
Ud De alcorque con árbol incluido re-- bordeado de bordillo de hormigón.	104	5.500	572.000
P.A Para señalización horizontal y vertical.			100.000

TOTAL PAVIMENTACION 15.500.460

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,



24 ABR. 1987

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**
 EL SECRETARIO GENERAL,

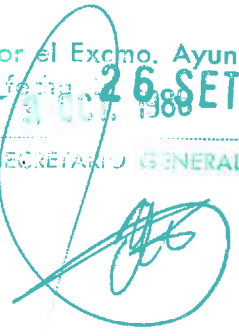


CAP. II.- <u>Red de Saneamiento</u>		Unidad	Precio Pts.	Importe Pts.
MI	De canalización con tubería de Ø 40 cms. de hormigón vibro-prensado con enchufe de campana y cordón, incluso zanja totalmente terminada.	145	3.800	646.000
Ud	De pozo de registro.	5	45.000	225.000
Ud	De imbornal sifónico.	8	15.000	120.000
TOTAL SANEAMIENTO				991.000

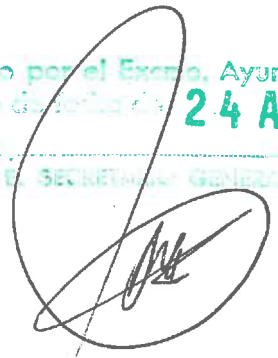
CAP. III.- Abastecimiento de agua

MI	De canalización con tubería de fundición Ø 200 mm incluso zanja totalmente colocada y probada.	170	5.500	935.000
Ud	De arqueta para alojamiento de válvula, incluso válvula Ø 200 mm.	2	133.000	266.000
Ud	De boca de riego o hidrante Ø 60 mm según especificaciones de EMASAGRA.	5	35.500	177.500
TOTAL ABASTECIMIENTO.....				1.378.500

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**
 EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
 EL SECRETARIO GENERAL,






Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

CAP. IV.- <u>Energía eléctrica</u>		Unidad	Precio Pts	Importe Pts
MI	Canalización eléctrica para redes de distribución de B.T. y alumbrado público.	390	1.800	702.000
Ud	Arquetas de registro de sección - circular de 50 cms. y 75 cms. de profundidad para redes de distribución.	12	6.500	78.000
Ud	Punto de luz formado por basamento, columnas de 10 mts. galvanizadas de doble brazo y luminaria cerrada V.S.A.P.	9	130.000	1.170.000
Ud	Punto de luz en paseos peatonales formados por basamento, columnas/ de 3 mts. galvanizadas y luminarias cerradas de V.M.C.C.	20	60.000	1.200.000
TOTAL ENERGIA ELECTRICA.....				3.150.000

RESUMEN DE CAPITULOS

PAVIMENTACION	15.500.460
RED DE SANEAMIENTO	991.000
RED DE ABASTECIMIENTO	1.378.500
ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO	3.150.000
=====	
TOTAL PRES.EJEC. MATERIAL.....	21.019.960

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

SISTEMA LOCAL

CAP. I.- Pavimentación

	Unidad	Precio Pts	Importe Pts
M2 De calzada terminada que incluye: Excavación de caja, transporte a vertedero de tierras, firme de na tural y artificial y aglomerado -- en caliente.	3.384	1.740	5.888.160
M1 De bordillo de granito y línea de agua con doble hilera de adoquín/ microgranítico.	832	2.960	2.462.720
M2 De pavimento blando.	1.593	1.100	1.752.300
M2 De acerado con baldosa de terrazo acanalado incluso excavación y -- firme de hormigón.	5.298,5	2.680	14.199.980
M2 De zona ajardinada.	1.156	950	1.098.200
Ud De alcorque con árbol incluido re bordeado de bordillo de hormigón.	164	5.500	902.000
M1 De bordillo de hormigón.	327	960	313.920
P.A Para señalización.			150.000
P.A Para mobiliario urbano.			500.000
TOTAL PAVIMENTACION			27.267.280

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
 Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
 Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,






Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 25 ABR. 1986
 Granada, 3 OCT. 1986
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

CAP. II.- <u>Red de Saneamiento</u>		Unidad	Precio pts	Importe pts
Ml	De canalización con tubería Ø 40 cms de hormigón vibro prensado - con enchufe de campana y cordón/ incluso zanja totalmente termina da.	297	3.800	1.128.600
Ud	De pozo de registro.	14	45.000	630.000
Ud	De imbornal sifónico.	20	15.000	300.000
Ml	De canalización con tubería de Ø 50 cms. de hormigón vibro-prensa do, con enchufe de copa y cordón incluso zanja totalmente termina do.	290	4.200	1.218.000
P.A Para desvio y canalización de acequia de riego.				<u>1.900.000</u>
TOTAL SANEAMIENTO.				5.176.600

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 26 SET. 1986
 Granada, 3 OCT. 1986
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 3 OCT. 1986 ABR. 1986
Granada



EL SECRETARIO GENERAL,

CAP. III.- Red de Abastecimiento

Ml	De canalización con tubería de fundición Ø 300 mm.incluso zanja totalmente colocada y probada.	250	9.500	2.375.000
Ml	De canalización con tubería id. anterior Ø 250 mm.	497	5.500	2.733.500
Ml	De canalización con tubería id. anterior Ø 150 mm.	89	4.500	400.500
Ud	De arqueta para alojamiento de válvula incluso válvula de mariposa Ø 300. mm.	1	202.000	202.000
Ud	De arqueta alojamiento de válvula incluso válvula de mariposa Ø 200 mm.	6	133.000	798.000
Ud	De válvula id.id. anterior Ø 150 mm - compuerta.	2	66.000	132.000
Ud	De boca de riego Ø 60 mm tipo Granada según especificaciones de EMASAGRA.	20	35.500	710.000
Ud	De hidrante.	3	55.000	<u>165.000</u>
TOTAL ABASTECIMIENTO.				7.516.000

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 SET. 1986
Granada

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada

EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

CAP. IV.- Energía eléctrica y alumbrado.

Ml	Canalización eléctrica para redes de distribución de B.T. y alumbrado público.	560	1.800	1.008.000
Ud	Arquetas de registro de sección circular de 50 cms y 75 cms de profundidad para redes de distribución.	16	6.500	104.000
Ud	Puntos de luz formado por basamento, columnas de 10 mts. galvanizadas con simple brazo y luminaria cerrada -- V.S.A.P.	10	110.000	1.100.000
Ud	Punto de luz en paseos peatonales -- formados por basamento, columnas de/ 3 mts. galvanizadas y luminarias cerradas de V.M.C.C.	24	60.000	1.440.000

TOTAL ENERGIA ELECTRICA..... 3.652.000

RESUMEN DE CAPITULOS

PAVIMENTACION	27.267.280
RED DE SANEAMIENTO	5.176.600
RED DE ABASTECIMIENTO	7.516.000
ENERGIA ELECTRICA Y ALUMB..	3.652.000
RED DE TELEFONIA. P.A	2.025.000

TOTAL PRESUPUESTO. EJEC.MAT. 45.636.880
=====

NOTA: Si bien se han incluido las obras de ejecución del vial de servicio de la Red Arterial dentro de este presupuesto, dichas obras, de acuerdo con el convenio MOPU - AYUNTAMIENTO deberán ser sufragadas con cargo a dicho convenio.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 25 ABR. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

Handwritten signature in blue ink.

RESUMEN ECONOMICO - PLAN PARCIAL

A.- VALOR DE LA URBANIZACION 3.1.1
 SISTEMA GENERAL 21.019.960 Pts.
 SISTEMA LOCAL 45.636.880 Pts.

B.- COSTE DE PROYECTOS Y PLAN
 PLAN PARCIAL - HONORARIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,

$$H = 6.000 \times Fa \times Fp \times S$$

$$Fa = 3,13$$

$$Fp = 14,25$$

$$S = 4,3642$$

$$H = 6.000 \times 3,13 \times 14,25 \times 4,3642 = 1.167.926 \text{ pts. P.P.}$$

C.- PROYECTOS DE URBANIZACION 3.1.3

- SISTEMA GENERAL

$$H = P \times \frac{Cu}{100} = 21.019.960 \times \frac{5,80}{100} = 1.219.158 \text{ pts.}$$

P = Presupuesto

$$Cu = 5,80$$

- SISTEMA LOCAL

$$H = P \times \frac{Cu}{100} = 45.636.880 \times \frac{5,40}{100} = 2.464.392 \text{ pts. P.P.}$$

P = Presupuesto

$$Cu = 5,40$$

- Tasas Municipales (aprox.) 1.369.107 pts. P.P.

Presupuesto con cargo a la Administración. (S.G.) 22.239.118 pts.

Presupuesto con cargo a la Entidad Promotora (S.L.) 50.638.305 pts.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

Handwritten signature in blue ink.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **30.1. 25 ABR. 1986**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

ESTUDIO ECONOMICO PLAN ESPECIAL

3.2

A) VALOR DE LA URBANIZACIÓN

SISTEMA GENERAL

CAP.I.- Pavimentación

	Unidad	Precio Pts	Importe Pts
M2 De calzada totalmente terminada que incluye excavación de caja, transporte a vertedero de tierras, firme de zahorra natural y grava-cemento/ y aglomerado en caliente.	1.946	2.800	5.448.800
M1 De mediana formada con bordillo de/ piedra granítica incluida excavación y colocación totalmente terminada.	130	2.850	370.500
M1 De bordillo de granito y línea de - agua con doble hilera de adoquín <u>mi</u> crogranítico.	265	2.960	784.400
M2 De pavimento blando.	1.456	1.100	1.601.600
M2 De acerado con baldosa de terrazo - acanalado, incluso, excavación y -- firme de hormigón.	2.040	2.680	5.467.200
M2 De zona ajardinada.	756	950	718.200
M1 De bordillo de hormigón.	456	960	437.760
Ud De alcorque con árbol incluido re-- bordeado de bordillo de hormigón.	104	5.500	572.000
P.A Para señalización horizontal y vertical.			100.000

TOTAL PAVIMENTACION 15.500.460

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **30.1. 26 SET. 1986**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

CAP. II.- <u>Red de Saneamiento</u>		Unidad	Precio Pts.	Importe Pts.
Ml	De canalización con tubería de Ø 40 cms. de hormigón vibro-prensado con enchufe de campana y cordón, incluso zanja totalmente terminada.	145	3.800	646.000
Ud	De pozo de registro.	5	45.000	225.000
Ud	De imbornal sifónico.	8	15.000	120.000
TOTAL SANEAMIENTO				991.000

CAP. III.- Abastecimiento de agua

Ml	De canalización con tubería de fundición Ø 200 mm incluso zanja totalmente colocada y probada.	170	5.500	935.000
Ud	De arqueta para alojamiento de válvula, incluso válvula Ø 200 mm.	2	133.000	266.000
Ud	De boca de riego o hidrante Ø 60 mm según especificaciones de EMASAGRA.	5	35.500	177.500
TOTAL ABASTECIMIENTO.....				1.378.500

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

CAP. IV.- <u>Energía eléctrica</u>		Unidad	Precio Pts	Importe Pts
M1	Canalización eléctrica para redes de distribución de B.T. y alumbrado público.	390	1.800	702.000
Ud	Arquetas de registro de sección - circular de 50 cms. y 75 cms. de/ profundidad para redes de distribución.	12	6.500	78.000
Ud	Punto de luz formado por basamento, columnas de 10 mts. galvanizadas de doble brazo y luminaria cerrada V.S.A.P.	9	130.000	1.170.000
Ud	Punto de luz en paseos peatonales formados por basamento, columnas/ de 3 mts. galvanizadas y luminarias cerradas de V.M.C.C.	20	60.000	1.200.000
TOTAL ENERGIA ELECTRICA.....				3.150.000

RESUMEN DE CAPITULOS

PAVIMENTACION	15.500.460
RED DE SANEAMIENTO	991.000
RED DE ABASTECIMIENTO	1.378.500
ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO	<u>3.150.000</u>
TOTAL PRES.EJEC. MATERIAL.....	21.019.960

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986**

Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 23 ABR. 1986
3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

RESUMEN ECONOMICO - PLAN ESPECIAL

A.- VALOR DE LA URBANIZACION 3.2.1

SISTEMA GENERAL 21.019.960 Pts.

B.- COSTE DE PROYECTOS Y PLAN 3.2.2

PLAN ESPECIAL

$$H = 6.000 \times Fa \times Fp \times S$$

$$Fa = 3,13$$

$$Fp = 25$$

$$S = 0,5792$$

$$H = 6.000 \times 3,13 \times 25 \times 0,5792 = 271.935 \text{ ptas}$$

C.- PROYECTO DE URBANIZACION 3.2.3

SISTEMA GENERAL

$$H = P \times \frac{Cu}{100} = 21.019.960 \times \frac{5,80}{100} = 1.219.158 \text{ pts}$$

P = Presupuesto

$$Cu = 5,80$$

Presupuesto con cargo a la

Administración (S.G.) 22.239.118.- ptas

Presupuesto con cargo a la

Entidad Promotora (S.L.) ...-..... 271.935.- ptas

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 SET. 1986
Granada, 3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 24 ABR. 1987
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

VALOR URBANISTICO DE LOS TERRENOS

3,3

1.- PLAN PARCIAL

3.3.1

- Considerando una repercusión del valor del suelo urbanizado por cada m2 construido de 8.000 pts/m2 Obtenemos:

90% edificabilidad del sector.

$$16.479 \times 0,9 = 14.831,10$$

Valor de los terrenos urbanizados:

$$14.831,10 \times 8.000 = 118.648.800 \text{ pts.}$$

Costo de implantación de la urbanización y servicios con cargo a la Entidad Promotora: 50.638.305

Valor urbanístico de los terrenos:

$$118.648.800 - 50.638.305 = 68.010.495 \text{ Pts.}$$

2.- PLAN ESPECIAL

3.3.2

- Consideramos la misma repercusión del suelo urbanizado que en el caso del Plan Parcial, es decir, 8.000 pts/m2

Edificabilidad de los terrenos:

$$5,792,21 \times 1,5 = 8.688,31 \text{ m}^2$$

Valor de los terrenos urbanizados:

$$8.688,31 \times 8.000 = 69.506.520 \text{ pts.}$$

Costos con cargo a la Entidad Promotora

271.935 pts.

Valor urbanístico de los terrenos:

$$69.506.520 - 271.935 = 69.234.585 \text{ Pts.}$$

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **24 ABR. 1987** Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

RESUMEN GENERAL

3,3,3

- Valor urbanístico total de los terrenos dentro del ámbito de este Plan:

68.010.495 + 69.234.585..... 137.245.080.- ptas

- Costos de urbanización:

Con cargo a la
iniciativa privada..... 50.910.240.-

Con cargo a la
administración..... 44.478.236.-

Total..... 95.388.476.- ptas

- Costos de edificación:

Centro Comercial
Costo aproximado.... 1.325.000.000.-

Edificio de equipamiento Social y Deportivo 45.000.000.-

Total1.370.000.000.- ptas

COSTO TOTAL DE LA IMPLANTACION..... 1.602.633.556.- ptas

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN DE ETAPAS



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **25 ABR. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN DE ETAPAS

4

Para la ejecución del Plan se ha previsto una sóla etapa - con las siguientes fases:

- Proyecto de Compensación: Dado que todos los terrenos sobre los que se actúa son de un único propietario y el sistema de actuación establecido es el de compensación, limitándose el mismo a señalar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Redacción de los proyectos de Urbanización por encargo - de la Entidad propietaria de los terrenos.
- Ejecución de la urbanización y cesión de los terrenos correspondientes a los espacios libres, equipamientos de cesión obligatoria y 10% de aprovechamiento medio. Las obras de urbanización en lo relativo al sistema local de espacios libres se ejecutarán con cargo al propietario de los terrenos, cumpliéndose todo lo especificado al efecto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística. La cesión de los terrenos se producirá una vez aprobado el -- proyecto de compensación.
- Edificación: Solicitud de licencia.
- Edificación: Ejecución de las obras.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 SET. 1986** Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **29 ABR. 1987** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

- PLAZOS 4.1

Plan Parcial 4.1.1

Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución del Plan Parcial.

- Proyecto de Compensación 6 meses (desde la aprobación definitiva del Plan)
- Presentación del Proyecto de Urbanización 6 meses (desde la aprobación definitiva del Plan)
- Ejecución de la Urbanización..... 2 años (desde la aprobación del proyecto de urbanización).
- Solicitud de licencia de edificación 1 año (desde la ejecución de las obras de urbanización)
- Ejecución de las obras de edificación 2 años (desde la concesión de la licencia de edificación)

NOTA: Los Plazos expresados se entienden como máximos, siendo los planes de la Entidad Promotora acortar sensiblemente los mencionados plazos solapando en la medida de lo posible las distintas etapas.

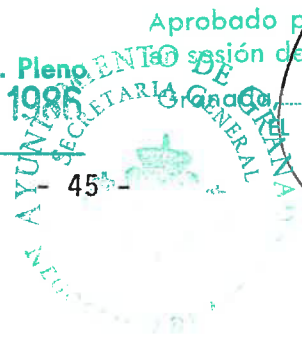
Plan Especial 4.1.2

- Proyecto de Compensación 6 meses (desde la -- aprobación definitiva del Plan)
- Ejecución de las Obras de Urbanización con cargo a la Administración..... la propia Administración fijará los plazos de ejecución del sistema General de espacios libres.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

NOTA: Igual que en el Plan Parcial, los plazos expresados para el Plan Especial se entenderan como máximos, efectuándose la transferencia de su aprovechamiento en el momento en que los terrenos del Plan Parcial adquieran la condición de suelo urbano.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 ABR. 1986**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**



EL SECRETARIO GENERAL,

**DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A
URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR.**

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**



EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A URBANIZACIONES
DE INICIATIVA PARTICULAR (ART. 46 R.P.)

5

MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

5.1

El sistema de ejecución será el de Compensación ya que es el que más se adapta a la estructura de la propiedad y a la facilidad para la realización de las obras de urbanización.

Al ser los terrenos objeto de este Plan de un sólo propietario, no será necesaria la constitución de la Junta de -- Compensación. Las obligaciones del Propietario según este sistema serán:

- Redacción del Proyecto de Compensación indicando en el mismo los terrenos de cesión gratuita que serán los correspondientes a Espacios libres, Equipamientos y evaluación del 10% del aprovechamiento medio del sector que se cederá de acuerdo con los artículos 125 y 105 de la Ley del Suelo mediante compensación económica que deberá ser fijada por la Administración según lo establecido en el Art. 49.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

- Redacción y ejecución a su costa del proyecto de obras de urbanización con sujeción a lo estipulado a tal efecto en el Plan, comprendiendo el citado proyecto el sistema -- viario local y de espacios libres y las conexiones con los sistemas generales.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada, **3 OCT. 1986**
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 ABR. 1986

Granada,

3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE
AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A

5.2

1º) Plazos de ejecución de la urbanización e implantación
de los servicios:

Estos plazos serán como mínimo los fijados por el Plan en
el documento "Plan de Etapas"

2º) Conservación de las Obras de Urbanización:

La conservación de la urbanización y el mantenimiento de -
las dotaciones e instalaciones serán de la Administración
actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aque-
llas.

GARANTIAS

5.3

Por parte de la Entidad Promotora y propietaria de los te-
rrenos se presentarán garantías para la implantación de -
los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Es
tas garantías, mediante aval bancario, cubrirán el 6% de -
las obras de urbanización de acuerdo con el Estudio Econó-
mico contenido en este Plan.

MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR DE LA URBANIZACION

5.4

Hipercor S.A. además de contar con la propiedad de los te-
rrenos, es Sociedad filiar al 100% de "El Corte Inglés", -
teniendo Centros Comerciales propios en Sevilla, Jerez, --
Oviedo y Barcelona, pudiendo garantizar sobradamente su ca-
pacidad económica y financiera para la ejecución del pre-
sente Plan Parcial, siendo su capital social de dos mil mi-
llones (2.000.000.000.- ptas) de pesetas y ascendiendo sus
reservas a 31.1.86 a 744.589.966.- ptas.



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

26 SET. 1986

3 OCT. 1986

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 24 ABR. 1987

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **25 ABR. 1986**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS
de ANDALUCIA ORIENTAL

DELEGACION de GRANADA
gran via, 21. teléfono 958/274100-4

SELLADO URBANISTICO

PROYECTO PLAN DE ORDENACION SECTOR P-12
PROMOTOR HIPERCOR, S.A.I
ARQUITECTO D. CARLOS MONTOYA MORENO.

Se visa, si bien el Colegio
Oficial de Arquitectos se
reserva la posibilidad de
presentar alegaciones al
presente proyecto de Plan
de Ordenación sector P-12
durante el tiempo de exposi
ción al público que debe te
ner en cumplimiento de la vi
gente Ley del Suelo y Ordena
ción del territorio.

El examen del proyecto para este sellado se ha ceñido exclusivamente a algunos aspectos considerados fundamentales.

Todo lo cual hace constar la delegación en Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental en cumplimiento de los acuerdos del Consejo Superior de Colegios para conocimiento de los Organismos interesados.

Granada, 27 de 2 de 1986

Por la Junta Directiva de la Delegación,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **24 ABR. 1987**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 SET. 1986**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

