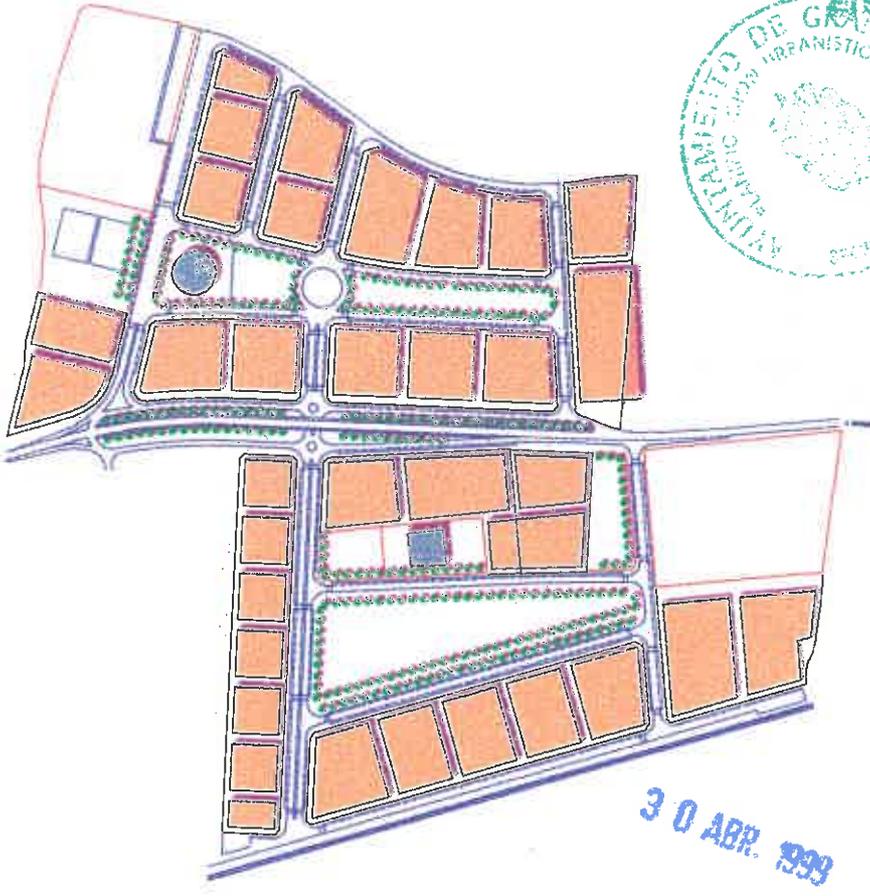


Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

Secretario General R.E.



30 ABR. 1999



EMUVYSSA  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

# PLANES PARCIAL Y ESPECIAL DEL CORTIJO DEL CONDE

27.10.2000 EOP 27.12.2000

PLAN DE INCORPORACION (PARCIAL Y ESPECIAL) DEL CORTIJO DEL CONDE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

SUMARIO



31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.

I.- MEMORIA

0.- INTRODUCCION

1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DE LOS PLANES

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.0 DELIMITACION DEL AMBITO

2.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.2 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

2.3 RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

2.4 AFECCIONES DE CARRETERAS

2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.6 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL P.A.U.

2.7 CONCLUSIONES DE LA INFORMACION

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

3.1 DEL PLANEAMIENTO.

3.2 DE LA INFORMACION URBANISTICA.

3.3 CRITERIOS DE PROMOCION Y GESTION.

4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION.

4.1 ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

4.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

4.3 RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS Y Z.V.

4.4 RED VIARIA.

4.5 REDES DE SERVICIOS.

4.6 GESTION URBANISTICA.

5.- ANEXO A LA MEMORIA

5.1 SINTESIS DE LA MEMORIA.

5.2 CUADROS DE CARACTERISTICAS.

*[Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including dates like 15/01/96 and 23/07/00.]*

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



## II.- ORDENANZAS

### CAPITULO I. PREAMBULO

1. ENCUADRE.
2. OBJETIVOS.

### CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES.

1. AMBITO.
2. VIGENCIA.
3. DOCUMENTACION E INTERPRETACION.

### CAPITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES.

- 1: INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACION.
  - 1.1. Estudios de Detalle.
  - 1.2. Parcelaciones.
2. INSTRUMENTOS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACION.
3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.
  - 3.1. Proyecto de urbanizacion.
  - 3.2. Proyecto de edificacion.
4. EJECUCION MATERIAL.
5. VIGILANCIA AMBIENTAL

### CAPITULO IV. NORMAS GENERALES DE USO.

1. USOS PERMITIDOS.
2. USOS PROHIBIDOS.
3. COMPATIBILIDAD Y ASIGNACION DE USOS.

### CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.
2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.
  - 2.1. Condiciones de uso.
  - 2.2. Alineaciones y retranqueos.
  - 2.3. Ocupacion.
3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION
  - 3.1. Edificabilidad Normal.
  - 3.2. Edificabilidad Máxima.
  - 3.3. Altura de la edificación.
  - 3.4. Condiciones de primera ocupación.
  - 3.5. Cercas y cerramientos de parcela.
  - 3.6. Anuncios, toldos, marquesinas.
  - 3.7. Condiciones estéticas.

### CAPITULO VI. NORMAS DE URBANIZACION.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999



Granada  
El Secretario General P.D.

**MEMORIA**

31 MAYO 1999



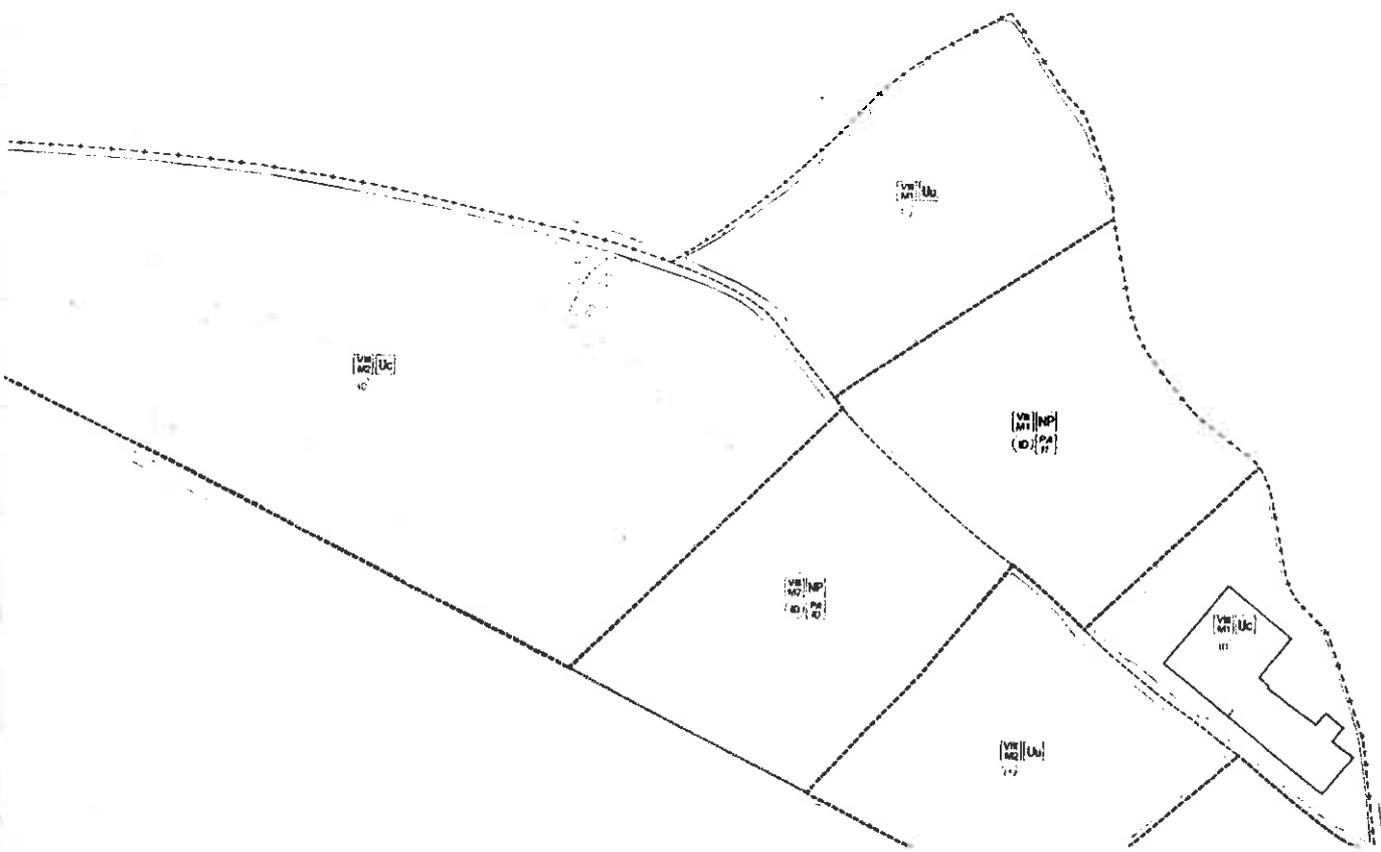
Granada  
El Secretario General P.D.

## 0.- INTRODUCCION

El presente documento contiene el plan de incorporación del Cortijo del Conde. Reviste la figura de Plan Parcial para los terrenos situados en el ámbito de los Sectores 10 y 11 definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada en la clase de suelo Urbanizable No Programado, que han sido programados mediante Programa de Actuación Urbanística aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Granada en Pleno Municipal de Noviembre de 1994. Para el resto de los terrenos afectados, clasificados como suelo urbano en el P.G.O.U. se desarrolla la figura de Plan Especial de Reforma Interior.

La homogeneización de tratamiento de este suelo, decidida ya por el Ayuntamiento de Granada en el curso de la aprobación de la Revisión de Programa de 1990, cuya aprobación definitiva no llegó, sin embargo, a producirse, pretende permitir el desarrollo industrial de los terrenos inducido por el Plan General, a fin de aumentar la oferta de un suelo industrial de calidad en cuanto a situación, dotaciones y servicios.

Una parte sustancial de los terrenos afectados, el Cortijo del Conde, son propiedad de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo S.A. de Granada, quién, en Octubre de 1989, encargó estudios urbanísticos, a fin de facilitar la toma de decisiones mediante la consideración de diversas alternativas de ordenación aportadas por varios equipos profesionales a modo de concurso restringido. La propuesta de ordenación seleccionada se desarrolló posteriormente a nivel pormenorizado para su inclusión en el documento de Revisión de Programa del Plan General. Aquellos estudios, y los desarrollados en el Programa de Actuación Urbanística, en curso de aprobación, sirven de base a este documento.



## 1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIAL Y ESPECIAL.

Como se ha mencionado anteriormente, el Ayuntamiento de Granada adoptó ya decisiones respecto al desarrollo de los terrenos en el marco de la aprobación de la Revisión del Programa de 1990. El objetivo que entonces y ahora se planteaba era el de producir un desarrollo industrial de calidad sobre un suelo clasificado de manera diversa y compleja. En efecto, una parte de los terrenos tenían la consideración de Suelo Urbanizable no Programado, y el resto figuraba como Suelo Urbano.

La estrategia de planeamiento planteada consiste, pues, en la programación del suelo urbanizable no programado y la formulación del presente Plan de Incorporación, con determinaciones de Plan Parcial para el suelo urbanizable y de Plan Especial para el suelo Urbano.

Las figuras de Planeamiento resultan pertinentes de acuerdo a los Arts. 83.1 y 85.1.b de la vigente Ley del Suelo. En cuanto a su formulación y tramitación conjunta e inseparable se ampara en lo dispuesto en la Norma N.6.1.4 del P.G.O.U. de Granada:

*"2. ...la tramitación de Planes de Incorporación (Plan Parcial y Plan Especial conjuntos) sobre sectores de borde que incluyen suelo urbano y urbanizable, podrá hacerse en un mismo expediente.*

*3. En el desarrollo del Plan General se fomentará este tipo de acciones conjuntas."*

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

3 / MAYO 1999

Granada  
El Secretario General RD.



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the typed name of the Secretary General.

31 MAYO 1999



El Secretario General P.D.

## 2.- INFORMACION URBANISTICA

Se presentan, a continuación, los datos relevantes de la información urbanística utilizada:

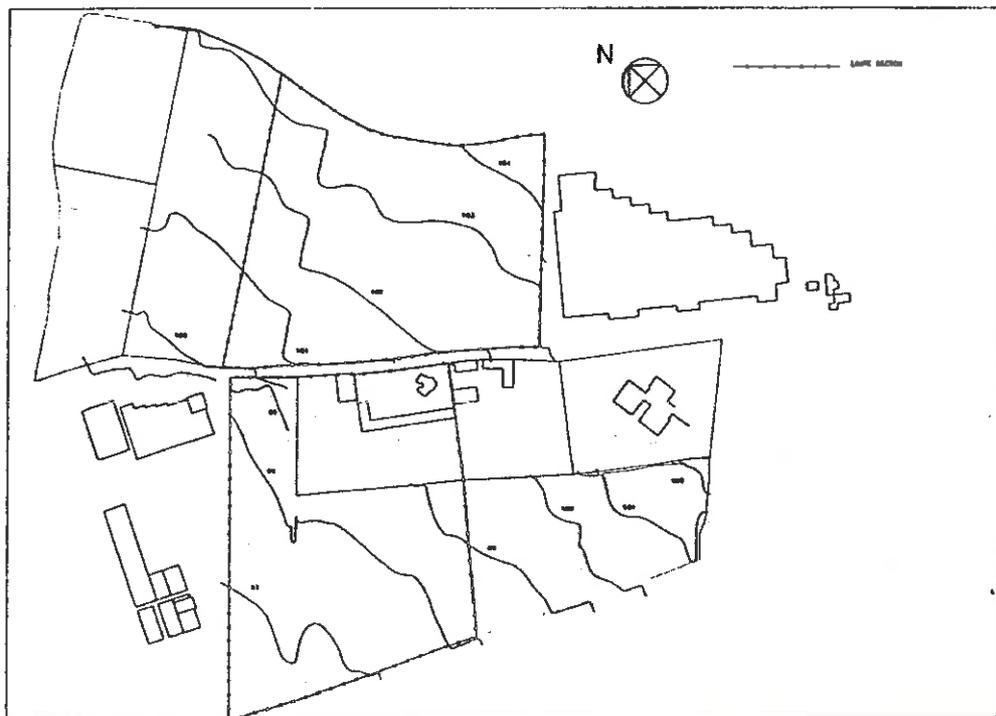
### 2.0.- DELIMITACION DEL AMBITO

El ámbito objeto del presente Plan de Incorporación es el integrado por los sectores PA-10 y PA-11 de suelo urbanizable no programado del P.G.O.U. de Granada (en vías de programación) y de los dos sectores de suelo urbano semiconsolidado adyacentes, situados en el confín del término municipal de Granada, con los de Atarfe y Maracena. Contiene una superficie total de suelo de 330.546 m<sup>2</sup>.

A los efectos de este Plan llamaremos SU-1 al sector de suelo urbano situado al Nordeste de la carretera N-432 englobando el Colegio Monaita, y SU-2 al situado al Suroeste de la carretera, donde se sitúa el colegio Mulhacén. El sector PA-11 es colindante con el término municipal de Maracena y con las instalaciones de C.E.T.A.R.S.A. El Sector PA-10 se sitúa entre los terrenos de Mercagranada S.A., y la línea del ferrocarril Granada-Bobadilla.

Las superficies respectivas, según medición realizada sobre el levantamiento topográfico efectuado en Abril de 1990, son las siguientes:

SU-1	57.622 m <sup>2</sup>
SU-2	52.654 m <sup>2</sup>
COLEGIOS	43.773 m <sup>2</sup>
PA-10	89.494 m <sup>2</sup>
PA-11	83.325 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>326.868 m<sup>2</sup></b>





Aprobar  
por el Ex.

SIGNALMENTE  
en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.

## 2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito del presente Plan presentan una configuración topográfica sensiblemente horizontal, sin formaciones de relieve, con suaves pendientes en la dirección Este-Oeste. Tales pendientes son inferiores a un 1%.

Los terrenos se presentan abancalados en grandes superficies, como corresponde a su cultivo. Los ligeros taludes, se producen en dirección Noreste-Suroeste.

Sus características geológicas y geotécnicas son las de la comarca de La Vega, incluida en la depresión de Granada. El relieve presenta los rasgos propios de su formación sedimentaria, de formas planas o suaves ondulaciones, teniendo su origen, como los relieves circundantes, en la orogenia alpina. En su estructura se superponen y alternan afloramientos limosos del mioceno final, con potentes masas de sedimentos de arcillas y margocalizas rojizas del plioceno así como conglomerados arcillosos cementados, del cuaternario.

El modelado de los sedimentos se ha ido produciendo en una serie de fases provocadas por las crisis climáticas del cuaternario y las acciones del Genil, al estar los terrenos en la gran franja aluvial que ocupa buena parte de la Vega.

Por tanto, se trata de suelos limosos con arcillas y arenas en proporción aproximada del 30% y 50% respectivamente. Estas características de los suelos, comunes en la vega, normalmente presentan una baja capacidad portante, lo que sin impedir la edificación, aconseja realizar los correspondientes estudios geotécnicos en fase preedificatoria a tenor de las características de las construcciones, los sistemas de cimentación y los aportes de cargas al terreno.

## 2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Los usos actuales de los terrenos son principalmente agrícolas si bien existen algunas parcelas edificadas encerradas en el ámbito e indicadas en los planos, que se concretan en los dos Colegios privados, ya mencionados, y en la zona edificada de usos industriales situada junto a la carretera N-432.

De los dos colegios situados en suelo urbano con uso Global de Equipamiento, uno, el Colegio Monaita, se dispone en la zona Norte en el confín del término municipal de Granada. sobre una parcela de aproximadamente 21.000 m<sup>2</sup>. Se trata de una edificación escolar aislada con espacios libres.

El otro Colegio, Mulhacén, con características parecidas se encuentra en la zona Sur junto a la carretera y frente a las instalaciones de la Empresa CETARSA. La parcela en que se sitúa tiene una superficie de 21.000 m<sup>2</sup>.

El mantenimiento de ambas instalaciones es obligado y sus características y localización hacen necesario y conveniente su integración en el nuevo polígono manteniendo su carácter autónomo, y procurando por tanto la mayor independencia posible.

El resto de las edificaciones existentes son instalaciones industriales o adaptadas. Son las situadas junto a la carretera N-432 parte en el Sector PA-10 y parte en suelo urbano de equipamientos. Tales instalaciones corresponden a las empresas PAYAN, BALAUSTRES Y PIEDRA ARTIFICIAL GRANADA y TOLDOS GRANADA. En este mismo ámbito existe asimismo una vivienda.

Su integración en este caso, en el polígono, no es problemática ya que finalmente quedaran incluidas en un paisaje urbano industrial, con posibilidades de transformación y desarrollo.

No existen otros usos del suelo en el ámbito afectado. Es necesario, sin embargo, hacer referencia a los usos de la zona, mas ampliamente considerada, pues la caracterizan y condicionan decisivamente. Así, en los terrenos colindantes por el este se encuentran las instalaciones de la empresa CETARSA, procesadora de tabaco, y por el oeste MERCAGRANADA. Todo ello se representa en el plano de información correspondiente.

En todos los casos se trata de parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito de actuación y por tanto que es necesario respetar, matizando su afección en el proceso de gestión y urbanización que del presente plan se deriva, sin perjuicio de otras actuaciones municipales.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



### 2.3.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS.

#### a) Red Viaria

Las dos áreas en que se divide el conjunto de terrenos afectados por el plan se apoyan, como ya se ha expresado, sobre la carretera N-432 Granada-Córdoba, a partir de la que debe darse acceso a la nueva ordenación urbana. Los accesos actuales a las instalaciones industriales antes mencionadas se producen también desde esta vía. Existe además el vial ya mencionado de acceso al colegio Monaita, y un camino perpendicular a la carretera N-432, entre esta y la vía férrea. El límite de la zona Sur está formado por esta línea de ferrocarril Granada- Bobadilla.

#### b) Abastecimiento de Agua

El abastecimiento de agua de las instalaciones existentes en la zona se produce a través de una tubería de fundición de 400 mm de diámetro de la empresa municipal EMASAGRA S.A. que discurre paralela a la Carretera N-432 por su lado Norte. De este ramal parten las acometidas correspondientes.

El riego de las superficies que actualmente mantienen el uso agrícola se produce desde la acequia Gorda que discurre por el límite norte del Sector PA-11, mediante una red de acequias tributarias que aparecen en el plano correspondiente.

#### c) Saneamiento

Los vertidos actuales se producen a la acequia que constituye el límite del sector PA-10 por el sur, entre los terrenos incluidos en éste y la vía férrea. Las instalaciones de MERCAGRANADA S.A. disponen de Estación Depuradora propia cuya capacidad no permite su utilización en los desarrollos proyectados, por lo que éstos deberán resolver la depuración de sus propios vertidos.

#### d) Electricidad

También en MERCAGRANADA, alojado en el edificio del Matadero, se encuentra el Centro de Transformación que da servicio a la zona. El entronque de la red de Alta Tensión de los nuevos desarrollos urbanos deberá producirse en este Centro.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

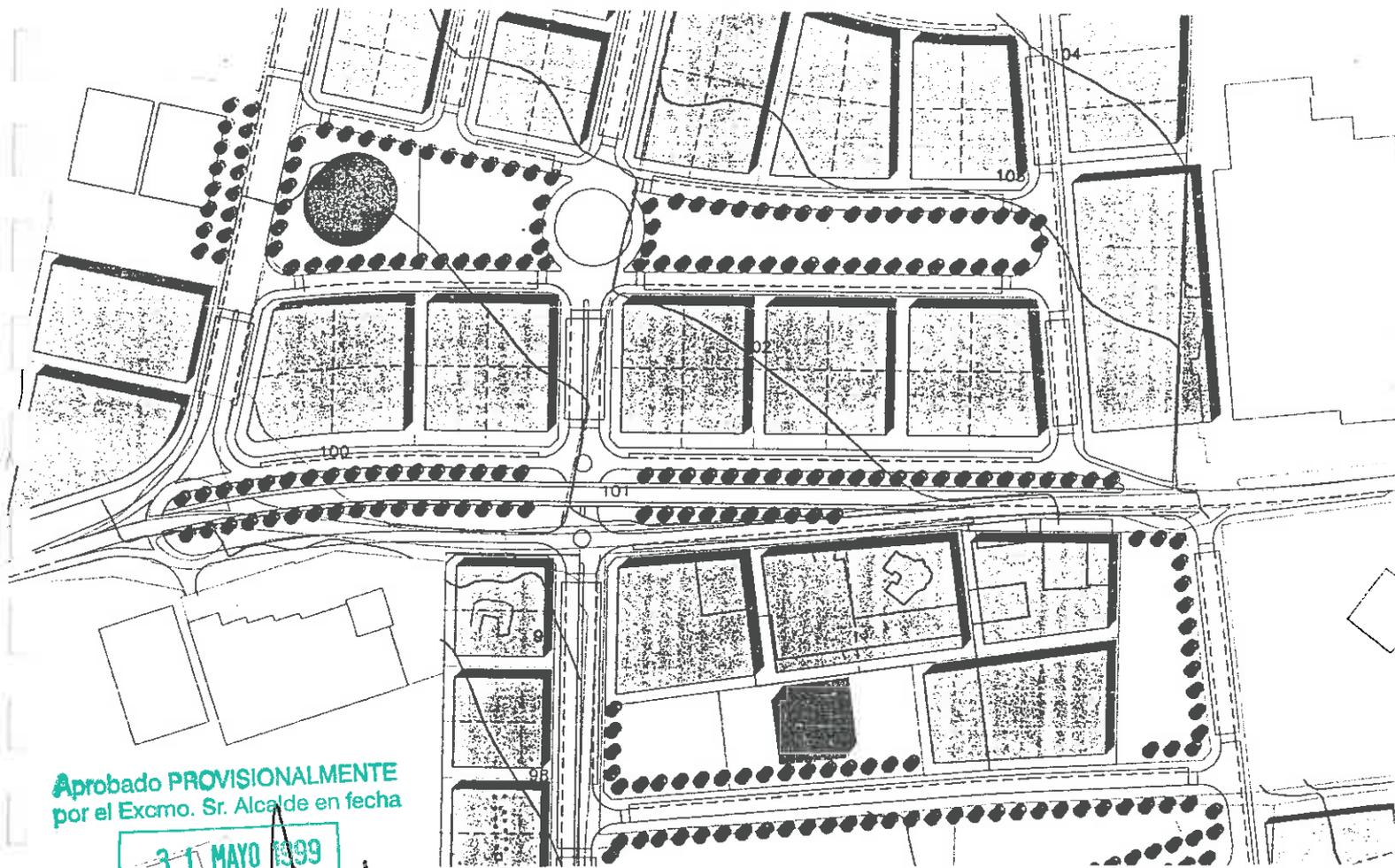
3 / MAYO 1999

Granada  
El Secretario General RD.



## 2.4.- AFECCION DE CARRETERAS

La necesidad de organizar los accesos al futuro parque industrial desde la carretera N-432 hicieron plantear, de acuerdo a las conversaciones mantenidas con el Servicio de Carreteras, una rectificación de su trazado a su paso por el parque, que permitiera la disposición de vias de servicio laterales y un paso inferior de conexión entre ambas partes del desarrollo industrial. Esta solución se contiene en la ordenación propuesta en el Programa de Actuación Urbanística de los Sectores PA-10 y PA-11 y se desarrolla en el proyecto de Urbanización encargado por Emuvyssa.



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

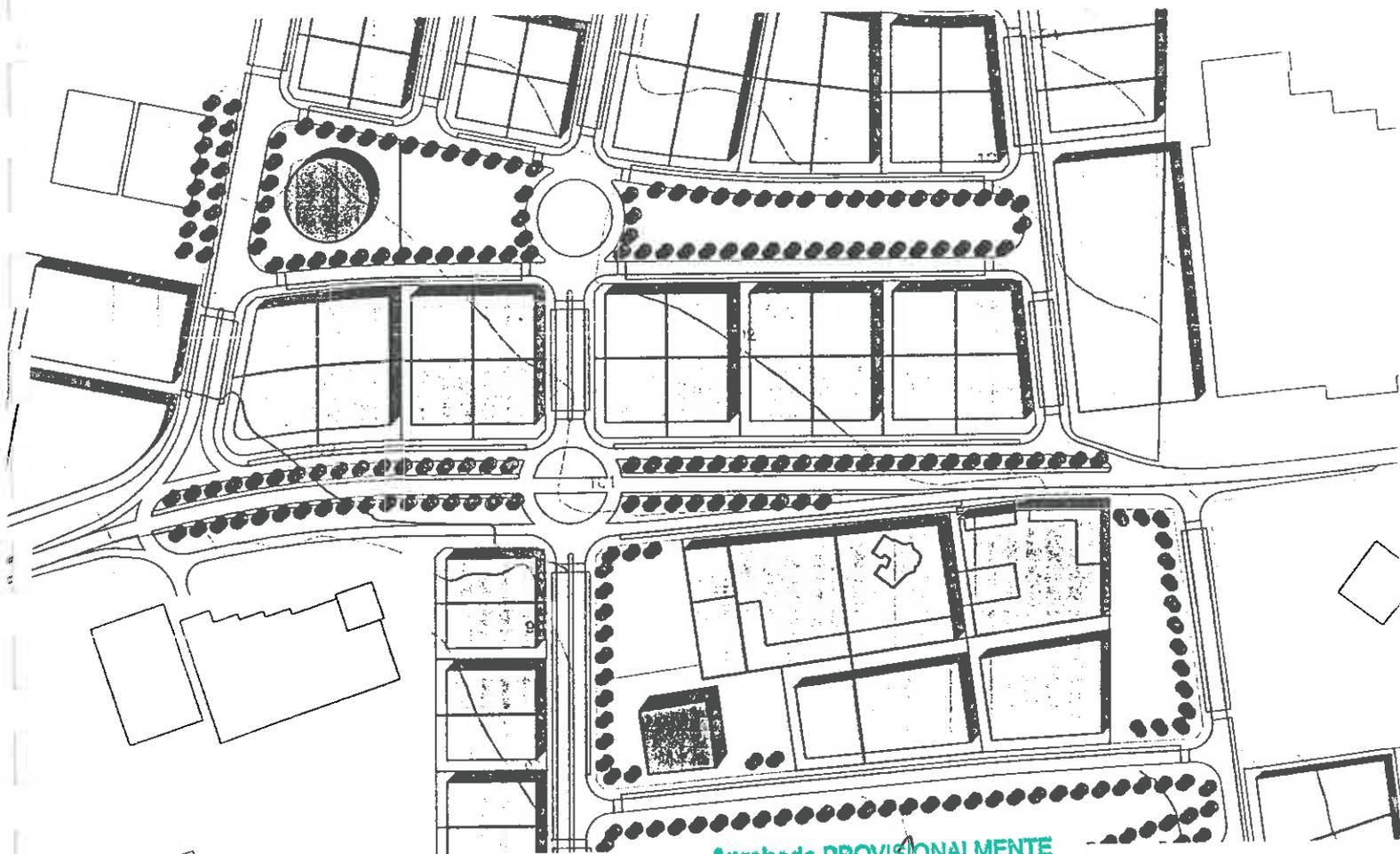
El Secretario General P.D.

Sin embargo, el proyecto de construir una variante de la citada carretera, que no transcurriera por la zona, convertiría la actual travesía urbana de la carretera N-432 en una vía urbana a todos los efectos, permitiendo la solución en superficie, a pesar de la cercanía entre nudo, que se incorporó alternativamente al documento de aprobación inicial del presente Plan de Incorporación.



El informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de 30 de Septiembre de 1.996 opta por la solución a distinto nivel que se grafía en este documento.

No obstante, si las circunstancias expuestas variaran en el transcurso de la gestión y urbanización de los terrenos afectados, el proyecto de urbanización definitivo podrá optar razonadamente por cualquiera de las soluciones, en función de las previsiones de construcción de la citada variante y sus consecuencias administrativas.



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.





Ministerio de Fomento  
Dirección General de Carreteras

Ministerio de Fomento  
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental  
1 - OCT 1996  
SALIDA 5049

Avda. de Madrid, 7. 18071 Granada  
Fax 958 - 27 21 63  
Teléfono 958 - 27 11 62

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
No 70.890  
09 OCT. 1996  
ENTRADA

Demarcación de Carreteras del Estado  
en Andalucía Oriental

FECHA 30 de septiembre de 1.996

DESTINATARIO  
SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

18071-GRANADA EXCMO. AYUNTAMIENTO

SU / REF.

NUESTRA / REF. fsb/v

ASUNTO GR-AU-12-96

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
ÁREA DE OBRAS PÚBLICAS  
Nº REGISTRO 2482  
Entrada el 11-10-96  
Para  
Dña. VERONICA -  
Salida el

INFORME SOBRE EL P.P. Y P.E. DEL CORTIJO DEL CONDE, P.A.U. 10 Y 11

Recibido en fecha 02.08.96, el documento epigrafiado y siguiendo lo instruido por el Art. 10.2 de la vigente Ley de Carreteras, se informa al respecto lo siguiente:

1.- El P.P. de referencia propone la comunicación, mediante una glorieta partida en la CN-432, de los dos sectores de que consta, uno en cada margen de la CN-432.

Esta solución no puede aceptarse toda vez que el supuesto del párrafo segundo del apartado 2.4 Afección de Carreteras, de la Memoria del P.P., no tiene, en el momento actual, garantía de ejecución ya que no ha sido aún aprobado por la D.G.C. Independientemente de ello, habría que considerar que en el supuesto de la construcción de la Variante que se cita, la actual CN-432 quedaría con toda probabilidad con una I.M.D. superior a 5.000 vehículos, lo que invalidaría, de acuerdo con la Normativa vigente, la solución a nivel, propuesta.

En consecuencia entendemos que debería contemplarse como solución la que figura a distinto nivel, dentro del citado apartado 2.4.

2.- El P.P. de referencia recoge, en algún tramo de la carretera N-432, manzanas de edificación (A.I.M.) con alineación de fachadas a distancia inferior a la línea límite de edificación marcada en el P.G.O.U. vigente de Granada. Deben corregirse, por tanto, dichas alineaciones, de manera que para este tramo de carretera su distancia al eje de dicha carretera, no sea inferior a 15 metros.

A la vista de lo anterior entendemos que previamente a elaborar el informe solicitado, deberá corregirse la documentación cumpliendo los requisitos indicados.

EL JEFE DE LA DEMARCAACION,

Fdo.: Domingo Quesada Martos.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General PD.



OBRAS PUBLICAS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
A  
5585  
21-10-96  
Salida el

## 2.6.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada sobre el ámbito del presente Plan de Incorporación presentan cierto grado de complejidad derivado de la diversidad de su tratamiento urbanístico. En términos generales se observa una falta de adecuación inmediata del planeamiento a los objetivos de desarrollo industrial especializado que el Ayuntamiento de Granada y la empresa municipal Emuvyssa pretenden.

En efecto, el área no consolidada o semiconsolidada, entra las instalaciones de CETARSA al Este y las de MERCAGRANADA y el término municipal de Atarfe al Oeste, queda dividida por el P.G.O.U. en cuatro zonas, cuyas características se resumen así:

ZONA	SUELO	SUPERFICIE
SU-1	Urbano	80.395 m <sup>2</sup>
SU-2	Urbano	73.655 m <sup>2</sup>
PA-10	Urbanizable	89.494 m <sup>2</sup>
PA-11	Urbanizable	83.325 m <sup>2</sup>

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1993

Granada

El Secretario General P.D.



Se observa, pues, que las superficies incluidas en la categoría de suelo urbanizable no programado (zonas 2 y 3) admiten el uso industrial que se pretende, pero requieren su programación mediante la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, hoy en curso de aprobación.

Las superficies incluidas en la categoría de suelo urbano (zonas 1 y 4) tienen asignado el uso global de Equipamiento. Resulta imprescindible, sin embargo, plantear y resolver la ordenación de la zona en su conjunto, tratando de resolver las condiciones de desarrollo tanto de los terrenos clasificados como suelo urbano como los que se incluyen en la subclase de suelo urbanizable no programado.

Este tratamiento conjunto viene dictado tanto por las contradicciones y complejidades derivadas de la inclusión de determinados terrenos en una u otra clase de suelo, como por la necesidad de resolver integradamente los problemas de acceso y conexión del conjunto, de infraestructuras y dotaciones y la integración de las instalaciones industriales y comerciales colindantes.

Así, los terrenos propiedad de la Empresa Municipal, se encuentran divididos con cierta artificialidad en ambas clases de suelo. Del mismo modo, de las instalaciones industriales existentes en la zona, una se encuentra en suelo no urbanizable mientras las demás se encuentran en suelo urbano, con uso global industrial en el caso de MERCAGRANADA y CETARSA y con uso de equipamiento en el resto.

El Programa de Actuación Urbanística, primer paso para el tratamiento integrado del conjunto, ha establecido las siguientes determinaciones:

a) Los sectores PA-10 y 11 se constituyen en una única área de reparto a tenor de lo dispuesto en el Art. 94.3.c de la L.S.

b) Se establece un aprovechamiento tipo de este área de reparto de 0,378 u.a./m<sup>2</sup>. Se entiende este coeficiente definido con el criterio establecido por el Plan General vigente para el aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable Programado. Una unidad de aprovechamiento equivale, por tanto a 1 m<sup>2</sup> construido del uso residencial vivienda libre. Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados serán, por tanto, los del Cuadro 4.5 de las Normas del Plan General.

c) Se constituye la totalidad del suelo incluido en los PA-10 y 11 en único sector a efectos de planeamiento parcial, dividido en dos zonas Norte y Sur.

d) Se asigna a ambas zonas el Uso Global ID Zona Industrial

e) Se establece una ordenación pormenorizada para los terrenos incluidos en el nuevo sector de suelo urbanizable programado ya programado, integradamente con los incluidos en suelo urbano, distrito VIII, sectores M1 y M2. Esta ordenación deberá desarrollarse mediante un plan de incorporación con carácter de Plan Parcial para el suelo urbanizable y de Plan Especial para el suelo urbano. Las referencias de aprovechamiento urbanístico para el suelo urbano se establecerán en ese Plan de manera enteramente asimilable a las del suelo urbanizable. A estos efectos todo el suelo que pretende desarrollarse tendrá, pues, carácter homogéneo.

f) Se establecen para todo el ámbito de incorporación indicado las reservas de suelo para dotación de espacios libres, uso deportivo y de equipamiento. La cuantificación de estas reservas de suelo se efectúa a partir de los estándares establecidos por la Ley del Suelo y el propio P.G.O.U. para el

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



suelo urbanizable programado industrial:

**RESERVAS correspondientes al uso genérico INDUSTRIAL**

		m2 suelo 100 m2 edifc.	m2 edificables / 100 m2 edifc.
DOTACION LOCAL	jardines, plazas	28	—
	parque deportivo	6	1,5
	equipamiento social	3	3
	equipamiento comercial	3	3
<b>TOTAL</b>		<b>40,0 m2</b>	<b>7,5 m2</b>

\* Porcentaje aproximado de edificabilidad de los equipamientos comunitarios en relación a la edificabilidad total ..... 7%

**NOTAS:**

Los equipamientos de un sector obtenidos como resultado de aplicar los cuadros 7.3 a cada zona de distinto uso global no tienen, necesariamente, que localizarse dentro de la zona. Podrán agruparse un mismo tipo de equipamientos para constituir una única dotación al servicio de todo el sector. El Plan Parcial habrá de justificar la conveniencia o necesidad de optar por una u otra alternativa.

Los índices de edificabilidad a asignar por el Plan Parcial a cada suelo de equipamiento serán tales que permitan posteriormente materializar la edificación prevista en la segunda columna del cuadro 7.3.

Los equipamientos social y comercial podrán incluirse como usos básicos compatibles con otros dentro de una misma parcela o unidad básica. Ello supone que, aunque la reserva de superficie edificada de cada uno sea la indicada en los cuadros, la de suelo (1ª columna) podrá ser compartida con usos no destinados a equipamientos.

Si se justifica que —por aplicación de las reservas de suelo del cuadro 7.3— las edificabilidades por menorizadas que habría de asignar a los restantes usos superan en vez y media los valores normales en suelo urbano (función de las tipologías de edificación previstas), estas reservas podrán disminuirse hasta en un 20% (para usos globales residenciales) ó 30% (para otros usos globales). No obstante las reservas de suelo para equipamiento nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el Reglamento de Planeamiento y habrán de tener una edificabilidad total equivalente a la resultante del cuadro.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General **R.D.**



## 2.7.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La información anteriormente expuesta condiciona el desarrollo de la ordenación del sector de forma importante en función de las circunstancias y problemas anteriormente expuestos y mas abajo analizados, cuya solución no en todos los casos depende del planeamiento parcial, por lo que han sido necesarias una serie de coordinaciones entre diversos organismos, instituciones y afectados en orden a la mayor eficacia de la gestión y funcionalidad del poligono.

Con esta referencia, deberán ser el propio Plan Parcial y en última instancia el Proyecto de Urbanización quienes resuelvan el conjunto de los problemas que se derivan de la implantación del nuevo Parque Industrial, una vez adoptadas las decisiones en cuanto a los siguientes aspectos y condicionantes:

### A.- Problemas derivados de la delimitación del ámbito y las condiciones de contorno.

Se encierran en este apartado los más importantes problemas para el desarrollo del poligono por cuanto a los condicionantes derivados de la ordenación de sus accesos y las instalaciones existentes dentro de su perímetro y en el entorno inmediato.

Tales condicionantes se refieren, por una parte al carácter de la carretera N-432 a su paso por el polígono, y a su prevista variante con conversión del trazado actual a vía urbana. No obstante la ordenación de los accesos al nuevo desarrollo urbano a través de vias de servicio, exige la previsión de una rectificación de trazado de la vía actual.

### B.- Problemas derivados de situaciones existentes.

Los usos actuales no agrícolas en el ámbito estudiado, establecen también exigencias de acceso y de pervivencia de instalaciones que deben contemplarse en la ordenación proyectada, tanto como en las previsiones de gestión y urbanización del Plan.

Por todo ello se han estudiado especialmente las soluciones concretas para los trazados y la implantación de los servicios urbanos, procurando los menores costos de implantación y mantenimiento, al tiempo que se concretan criterios de gestión posibilistas, que aislan los ámbitos con problemática específica, mediante la delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución y un diseño adecuado del Plan de Etapas.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1989

Granada  
El Secretario General P.D.



### 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

#### 3.1 DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada establece el destino industrial de la zona, si bien se dificulta el desarrollo directo de tal objetivo por una clasificación compleja del suelo no desarrollado hasta la fecha. Para allanar, por consiguiente, el logro de este objetivo se tramitó un Programa de Actuación Urbanística y se formula el Presente Plan de Integración.

Para el ámbito de suelo correspondiente al Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanística establece la aplicabilidad de las determinaciones aplicables contenidas en el Título séptimo, Normas específicas del Suelo Urbanizable, del Plan General. Este Plan Parcial, que se desarrolla como desarrollo de las previsiones del P.A.U. se atiene a lo dispuesto en dicha normativa y a las siguientes determinaciones:

La ordenación a nivel global, queda concretada en la asignación de uso global ID Zona Industrial y aprovechamiento tipo de 0,378 u.a./m<sup>2</sup>

La ordenación a nivel pormenorizado del suelo incluido en el programa se desarrolla en este documento a partir de las determinaciones, la definición básica de los trazados y la asignación de usos pormenorizados. que se incluyeron en las determinaciones del Programa.

El objetivo de homogeneización del ámbito de incorporación, exige un tratamiento adecuado del suelo urbano incluido en el mismo, y que se desarrolla mediante Plan Especial. A este fin, el Plan debe disponer una distribución adecuada de usos que debe partir de la restricción del ámbito de "Instalación Singular/Autónoma con Uso Global Definitivo de Equipamiento" a las superficies que realmente soportan actualmente este uso. El resto del suelo urbano del Plan Especial debe dotarse del Uso Global Industrial que permita su homologación con el suelo urbanizable adyacente.

#### 3.2 DERIVADOS DE LA INFORMACION URBANISTICA.

Los criterios de ordenación serán los derivados de la necesidad de solución de los problemas expuestos, de desarrollo integrado de distintos tipos de suelo, ordenación de accesos, problemas particulares y de contorno, dentro de la racionalidad exigible al proceso, sobre todo en relación con los accesos al polígono, las instalaciones existentes y la resolución adecuada de la infraestructura para la consecución de un parque industrial con calidad de implantación y ambiental.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



### 3.3 CRITERIOS DE PROMOCION Y GESTION.

Puesto que se trata de desarrollar integralmente las dos clases de suelo de la zona, como se ha dicho, la ordenación se efectúa conjuntamente sobre los ámbitos de Plan Especial y de Plan Parcial, correspondientes respectivamente a las superficies de suelo Urbano y Urbanizable.

El objetivo de crear las condiciones para la producción de suelo industrial de alta calidad ambiental y de prestaciones, preside tanto la estrategia de planeamiento como el carácter de la ordenación. Se concibe este suelo para instalaciones industriales de pequeña-media extensión, con actividades no contaminantes que demanden calidad de servicios, implantación e imagen. No se excluyen otro tipo de instalaciones de almacenamiento o comerciales.

Enclavado en un área con un desarrollo -consolidado pero poco integrado hasta el presente- de pequeña industria y almacenaje industrial y comercial, se contempla la posibilidad de dotar al nuevo parque empresarial de instalaciones de acogida y relación que fuera posible rentabilizar en su entorno.

Al objeto de trasladar ese objetivo inicial a unos criterios de ordenación se parte de las siguientes consideraciones generales:

La promoción de una nueva ordenación industrial, en el centro de una zona en que tanto la presencia de importantes instalaciones como Mercagranda y Cetarsa, como de otros polígonos limítrofes en diverso estado de desarrollo y bajas prestaciones hacen que pueda plantearse ésta como una operación que, a partir de su propia imagen de calidad, estructure en torno a sí lo que puede configurarse con características de una ciudad industrial. Especialmente en el sentido de la promoción y gestión de una gama completa de servicios y equipamiento.

Será importante, por consiguiente, dotar al nuevo polígono de un carácter ejemplificador, tanto desde el punto de vista de la calidad técnica y ambiental de sus instalaciones como de la rentabilidad social y económica de las mismas. A este fin debe dirigirse la asignación de usos al suelo, tanto en lo que se refiere al soporte de la actividad industrial, como en la ubicación de las dotaciones de equipamiento social. Será de especial importancia la consideración de los espacios libres como dotación esencial a la imagen del conjunto y su situación de manera que puedan ser efectivamente utilizables, incluso constituyendo el elemento unificador de la estructura urbana.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General **ED.**



#### 4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION.

##### 4.1 ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

La geometría del recinto, sus condiciones topográficas y de contorno y las diversas situaciones expuestas son la referencia geográfica para el desarrollo de la ordenación.

Con estos datos se iniciaron una serie de estudios que conducen a conclusiones o principios de referencia de la ordenación:

- Necesidad de resolver el acceso en torno a vías de servicio con las alternativas posibles: modificación del trazado de la Carretera N-432 de manera que permitiera una conexión a distinto nivel entre las dos zonas del ámbito, o la consideración de la carretera como vía urbana con cruces a nivel, una vez constatada la voluntad de traslado de dicha Carretera.
- Localización de las áreas libres como centro distribuidor de cada una de las zonas.
- Necesidad de racionalizar los trazados viarios.

Con estos principios se han venido desarrollando diversos estudios previos pretendiendo siempre una traza racional, con criterios de funcionalidad viaria y procurando el mejor equilibrio entre las dimensiones de parcelas presumiblemente demandadas y las inversiones necesarias, provocando no obstante una cierta cualificación espacial con la distribución de los espacios libres y equipamientos públicos y con la jerarquización del viario.

Las alternativas estudiadas difieren entre sí básicamente en dos aspectos: solución de los accesos y conexión entre las dos zonas del polígono y en base a ello, localización de las reservas de equipamientos, manteniendo los aspectos fundamentales de la ordenación interior.

En los planos adjuntos se expresa la ordenación contenida en los primeros estudios realizados, y la solución que se incorporó a la reforma de Programa de 1992, ligeramente diferentes de la ordenación finalmente adoptada, al pretender esta adecuar el tratamiento de los accesos a las previsiones viarias de índole superior y la distribución de usos a la mayor flexibilidad de desarrollo del parque empresarial que la empresa municipal pretende promover.

Otras alternativas globales consideradas no parecen resolver mejor los objetivos establecidos y por el contrario pueden generar mayores problemas.

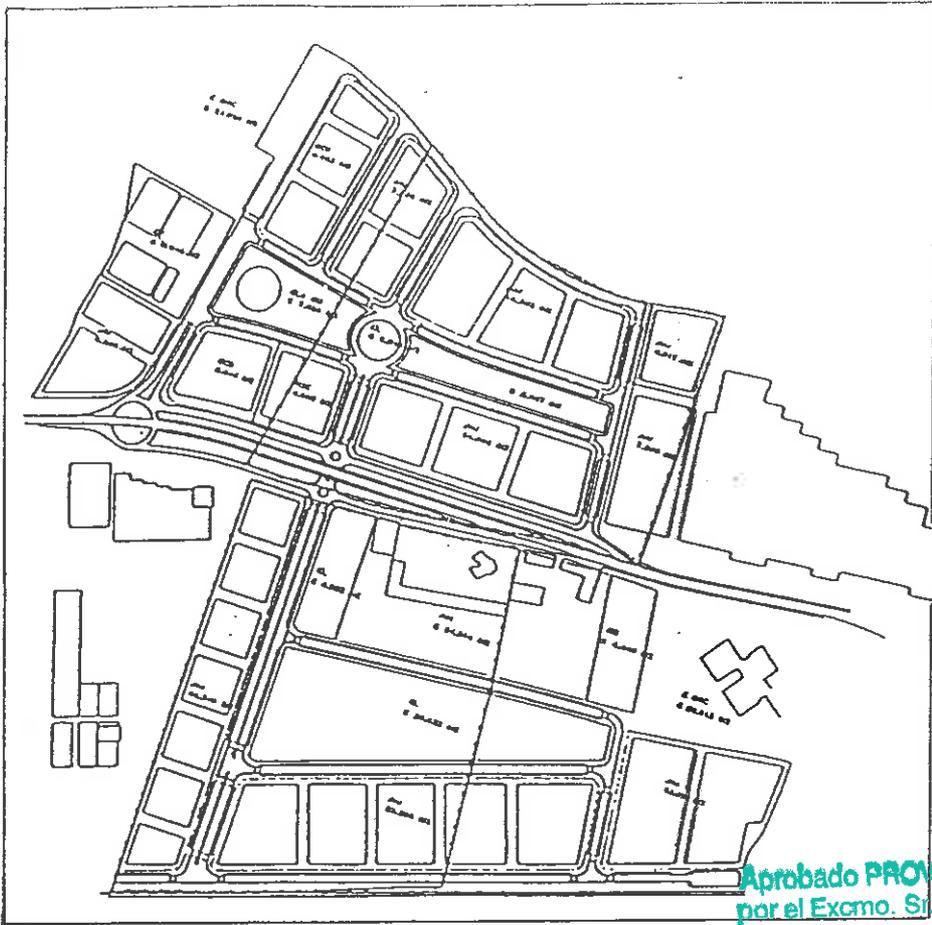
Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.

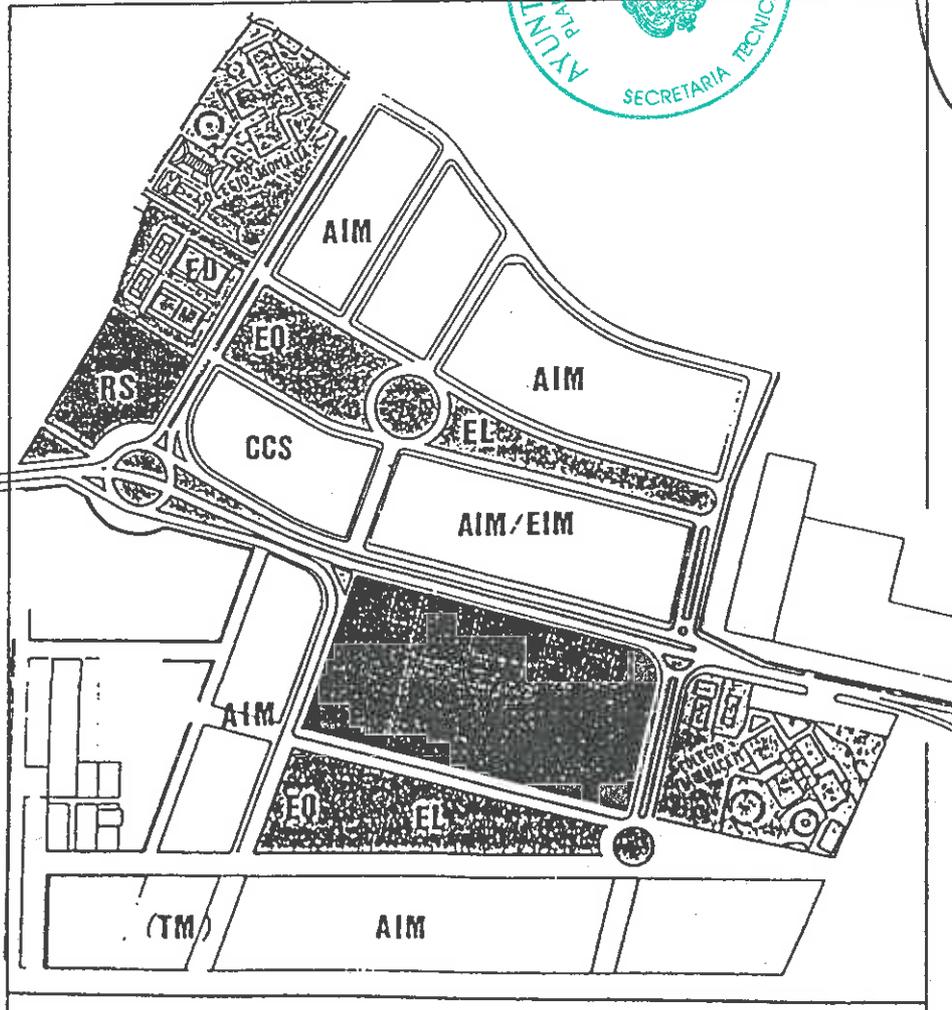




Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General **FD.**



## 4.2 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

El esquema de desarrollo general partirá de dos premisas básicas:

a.- La ordenación de cada una de sus dos zonas en torno a un espacio libre central que funciona como distribuidor de recorridos y como soporte de actividades sociales. Alrededor de estos sistemas se disponen los desarrollos edificatorios correspondientes a las actividades principales del polígono.

b.- La relación de conjunto entre las dos zonas a través del diseño de un sistema viario que integre los accesos y establecer una relación visual mediante la continuidad de alineaciones.

### 4.2.1 ASIGNACION DE USOS

Utilizando la nomenclatura del P.G.O.U. de Granada, los usos pormenorizados contemplados en la ordenación de los sectores son, en principio, los siguientes:

Uso genérico Industrial:

AIM - Agrupación industrial en manzana

Uso genérico Equipamientos:

EQ ECS - Centro Cívico y Social

EQ DOC - Centro Docente

CD - Centro Deportivo

EL - Sistema Local de Espacios Libres

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



En el plano de ordenación pormenorizada se referencian con sus siglas las unidades básicas destinadas, en principio, a cada uno de los usos anteriores.

Los usos adoptados y las determinaciones y ordenanzas que los regulan se asignan tanto a las unidades situadas en el ámbito del Plan Parcial como en el del Plan Especial, sin que a estos efectos resulte relevante la clasificación del suelo.

Los criterios utilizados en la ordenación urbana del parque empresarial en cuanto a asignación de los usos no industriales son los siguientes:

- Como ya se ha expuesto se sitúan en el centro de cada una de las dos zonas los espacios libres a modo de parques lineales relacionados con el viario distribuidor principal.
- Asociados a estos sistemas de espacios libres se reservan parcelas destinadas a albergar edificación de equipamiento social y comercial al servicio del polígono.
- En la zona sur se permite la alternativa de promover una terminal de mercancías propia. La colindancia ya mencionada con zonas infrautilizadas de Mercagranada, precisamente en la franja paralela a la línea férrea Granada-Badilla hacen pensar en la conveniencia de que tal terminal se planteara de utilización conjunta. Para ello se establece en el Plan Parcial la expresa compatibilidad de los usos.
- Las instalaciones docentes existentes mantienen su calificación urbanística como Instalaciones Singulares/Autónomas con Uso Global Definitivo de Equipamiento, si bien se pormenoriza el uso y se dota de referencia de aprovechamiento.

#### 4.2.2 RED VIARIA

Dotar de una solución factible y coherente de accesos a los nuevos desarrollos que se proyectan resulta de la mayor importancia para el funcionamiento del área industrial ampliamente considerada.

Para el diseño de este sistema de accesos se propone la rectificación del trazado de la CN-432 a su paso por la zona, se crean vías de servicio a ambos lados de la misma, con los nudos necesarios. Se corrige, así, la solución anteriormente estudiada y grafiada orientativamente en el Programa de Actuación Urbanística de conexión de ambas zonas mediante un paso inferior. En cualquier caso, queda garantizado el funcionamiento del conjunto, se resuelven los cambios de sentido y se da acceso racional a las distintas áreas.

El plan parcial adopta esta solución a la luz de la variante prevista por la autoridad de Carreteras de la CN-432 que dejará de transcurrir por la zona, lo que convertirá el actual trazado en una vía urbana. Sin embargo, si resultara conveniente, podrá optarse por la solución de paso inferior contenida en el proyecto de urbanización.

Las vías de acceso principal descritas se dotan de una sección de 24 m. incluyendo medianas y bandas de aparcamiento. Las vías de distribución local se han dimensionado en general con una sección total de 16 m. que incluye bandas de aparcamiento suficientes para cumplir los estándares establecidos.

Finalmente, se reserva espacio para el estacionamiento permanente de vehículos de transporte. Los aparcamientos se disponen a ambos lados de la calzada, de esta manera se contemplan un mínimo de 840 plazas de aparcamiento de las que 45 serán para usuarios minusválidos. En el interior de las parcelas deberán solucionarse el resto de las plazas exigidas (una cada 100 m<sup>2</sup> de edificación) una vez deducidas las anejas a las vías, cumpliéndose de esta



forma las previsiones del Reglamento de Planeamiento

Los proyectos de urbanización podrán optar justificadamente por otras soluciones de la sección transversal de las vías y por otra parte deberá resolver la eliminación de barreras en los recorridos peatonales a tenor de lo previsto en la normativa vigente, tales medidas contemplarán cuando menos la construcción de badenes en las aceras junto a todos los cruces peatonales de las vías públicas rodadas.

#### 4.2.3 PARCELACION Y EDIFICACION

Se establece un esquema de ordenación de la edificación mediante la adopción de un sistema de parcelación y alineaciones máximas de la edificación en la parcela a fin de ordenar el tipo de desarrollo urbano que se pretende en cuanto a ocupación de suelo y densidad de edificación.

#### 4.2.4 RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS Y Z. V.

Las reservas de suelo para dotaciones previstas cumplen las determinaciones del anexo de Reglamento de Planeamiento y del Plan General vigente. Se han cuantificado las reservas para la totalidad del suelo ordenado, partiendo de la edificabilidad máxima industrial que el ámbito del Plan puede materializar. A estos efectos se ha tenido en cuenta lo dispuesto en las notas al Cuadro 7.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU en cuanto a reducción de reservas. En efecto, la aplicación de las reservas establecidas en el ámbito del plan especial, para la ordenación prevista, conduce a la asignación de una edificabilidad muy superior a una vez y media la normal para el uso Agrupación Industrial en Manzana. Así pues se efectúa la reducción del 30 % permitida en este caso. Se superan, en todo caso, las reservas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para el uso industrial.

La localización de los espacios libres y las parcelas de equipamiento se efectúa de acuerdo con criterios de ordenación global. En consecuencia, el monto global de reservas se distribuye sin tratar de cumplir los estándares en cada tipo de suelo, lo que conllevaría una fragmentación inconveniente de cada uno de los equipamientos necesarios que afectaría a su viabilidad. Así se produce un exceso de espacios libres situados en el ámbito del Plan Parcial, mientras se sitúan las demás reservas de suelo para equipamientos en el ámbito del Plan Especial. En superficie de suelo de cesión, sin embargo, se compensan globalmente ambos ámbitos.

La adecuación de las dotaciones previstas a su destino se explica al considerar que se trata de sistemas locales al servicio de un polígono industrial donde no existe población residencial. En tales circunstancias se han tenido en cuenta aspectos tales como la contribución de estas zonas a una estructuración del espacio urbano, sin dejar de reunir las condiciones necesarias para las plantaciones vegetales.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



El equipamiento social y comercial se concibe como un servicio público, teniendo cabida todos los usos de este carácter, ampliamente entendidos, dando entrada a usos hoteleros, restaurante, cafetería, etc. entendiéndose que responden a necesidades del sector.

Los terrenos de viales, zonas verdes, parque deportivo y la parcelas de equipamiento social y comercial serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en función de lo previsto en la Ley del Suelo.

#### 4.2.5 REDES DE SERVICIOS.

Se adoptan los trazados y características derivados de las previsiones del Proyecto de Urbanización redactado al efecto por los ingenieros Antonio y Manuel Medina Romero en 1992, con las adaptaciones derivadas de la solución definitiva de trazados incorporada a este Plan. El Proyecto de Urbanización fué redactado sobre el proyecto de ordenación desarrollado por este equipo redactor e incorporado por el Ayuntamiento de Granada a su proyecto de Revisión de Programa de 1990 que no culminó su aprobación.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General **PD.**



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

31 MAYO 1999



El Secretario General P.D.

## 5.- ANEXO A LA MEMORIA

### 5.1 SINTESIS DE LA MEMORIA.

La información urbanística analizada plantea una serie de condicionantes a la ordenación del sector, determinantes de la solución finalmente adoptada. Dicha ordenación se basa en la homogeneización de los dos tipos de suelo (urbano y urbanizable) presentes en el ámbito de incorporación, para producir una ordenación urbana coherente de tipo industrial. Las determinaciones correspondientes al Plan Parcial y al Plan Especial, se adecúan a lo dispuesto en la Ley del Suelo para cada figura de planeamiento, que se desarrollan de forma conjunta.

### 5.2 CUADROS DE CARACTERISTICAS.

Los siguientes cuadros informan del alcance y resultados de la ordenación propuesta así como del cumplimiento de las reservas de suelo previstas por el Reglamento de Planeamiento.

#### 5.2.1 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MÁXIMO

En este cuadro se cuantifican los aprovechamientos correspondientes al suelo urbano y urbanizable de acuerdo al aprovechamiento tipo establecido en el Programa de Actuación urbanística de 0,378 u.a./m<sup>2</sup>.

#### CALCULO DE APROVECHAMIENTO MAXIMO

de acuerdo al P.G.O.U

##### SUELO URBANIZABLE

	SUPERF M2	A TIPO	U.A.	c.u.ind.	M2 ID	edif. m2/m2
PA-11	83.325	0,378	31.497	0,7	44.996	
PA-10	89.494	0,378	33.829	0,7	48.327	
<b>TOTAL</b>	<b>172.819</b>		<b>65.326</b>		<b>93.322</b>	

##### SUELO URBANO

	SUPERF M2	A TIPO	U.A.	c.uso.	M2. edif	edif. m2/m2
SU-1	80.395	0,378	30.389			
SU-2	73.655	0,378	27.842			
<b>TOTAL</b>	<b>154.050</b>		<b>58.231</b>			
equip. luc. (*)	43.773		17.509	0,4	43.773	1,00
industrial	110.277		40.722	0,6	67.870	

##### CALCULO CONJUNTO

	SUPERF M2	U.A.	u.a./m2	M2 edif.
industrial	283.096	106.047	0,375	161.192
equip. luc.	43.773	17.509	0,400	43.773
<b>TOTAL</b>	<b>326.869</b>	<b>123.556</b>	<b>0,378</b>	<b>204.965</b>

(\*) Sup. inicial. Aprovechamiento actual (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre toda la superficie)

El P.G.O.U. de Granada establece coeficientes de uso industrial de 0,7 para el suelo urbanizable y de 0,6 para el suelo urbano, lo que en las circunstancias del presente Plan de Incorporación no tiene sentido. Se efectúan los cálculos de aprovechamiento, sin embargo atendiendo a esta circunstancia, que deberá tenerse en cuenta, igualmente en la adjudicación de las parcelas resultantes.

### 5.2.2 CALCULO DE RESERVAS DE SUELO

Se calculan en este cuadro las reservas de suelo de cesión obligatoria y gratuita resultantes de la Normativa del P.G.O.U. y se justifica su cumplimiento, con la corrección para el suelo Urbano ya explicada en el punto 4.2.4.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Secretario General P.D.



#### CALCULO DE RESERVAS DE SUELO

##### PLAN PARCIAL

Reservas correspondientes a 93.322 m2 edif. industrial

	m2 suelo/ 100 m2 edif.	m2 suelo normas	plan	m2 edif./ 100 m2 edif.	m2 edif normas	plan
jardines, plazas		28	26.130			28.018
parque deportivo		6	5.599	1,5	1.400	
equipam. social y com.		6	5.599	6	5.599	5.199
			37.329			32.539

##### PLAN ESPECIAL

Reservas correspondientes a 67.870 m2 edif. industrial Reducción: 0,70

	m2 suelo/ 100 m2 edif.	m2 suelo normas	plan	m2 edif./ 100 m2 edif.	m2 edif normas	plan
jardines, plazas		19,6	13.302			11.686
parque deportivo		4,2	2.851	1,5	1.018	2.535
equipam. social y com.		4,2	2.851	6	4.072	4.523
			19.003			24.069

#### CALCULO CONJUNTO

Reservas correspondientes a 161.192 m2 edif. industrial

	m2 suelo normas	plan	m2 edif./ 100 m2 edif.	m2 edif normas	plan
jardines, plazas	39.433	39.704			
parque deportivo	8.450	8.450		2.418	2.535
equipam. social y com.	8.450	8.454		9.672	9.722
Total reservas de suelo	56.332	56.608			

### 5.2.3 CUADROS DE USOS PORMENORIZADOS

Figuran a continuación los cuadros de distribución de usos y edificabilidades de acuerdo a la ordenación figurada en el Plano de Determinaciones pormenorizadas.

Se cuantifican los aprovechamientos y usos separadamente para los ámbitos de Plan Parcial y Especial, en las dos subzonas correspondientes Norte y Sur que se incluyen en el ámbito de incorporación.

Los usos pormenorizados que se asignan y su edificabilidad tipo se entienden referidos a las ordenanzas definidas en el P.G.O.U. de Granada. El cálculo de las edificabilidades máximas permitidas, permite evaluar (mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización de usos) el aprovechamiento del conjunto. Se justifica para cada ámbito el cumplimiento del aprovechamiento tipo de 0,378 ua/m<sup>2</sup>., lo que implica el establecimiento, en principio de edificabilidades distintas para el suelo industrial contenido en el Plan Parcial y en el Plan Especial.

La diferencia entre edificabilidades asignadas a parcelas industriales situadas en el ámbito del Plan Parcial o del Plan Especial establecida en los cuadros anteriores se compensa mediante la transferencia del exceso de aprovechamiento del suelo urbano (edificabilidad por encima de 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre suelo neto) al suelo urbanizable, para alcanzar una edificabilidad homogénea en todas las parcelas industriales.

En este sentido, se transfieren 2.556 u.a. a las parcelas industriales del Plan Parcial, que corresponden a 3.652 m<sup>2</sup> , con lo que la edificabilidad total de estas parcelas será de 96.974 m<sup>2</sup> constr. y su coef. de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Del Plan Especial, la adopción de la misma edificabilidad (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), supone la transferencia de un exceso de 7.372 m<sup>2</sup> constr. que corresponden a 4.423 u.a. De ellas se transfieren, como queda expresado, 2.556 u.a. a las parcelas industriales del Plan Parcial. Resulta, por tanto, un saldo excedentario de 1.867 u.a.

Este exceso podrá utilizarse en el proceso de promoción del Parque empresarial, dentro del margen que permiten las edificabilidades normal y máxima de cada parcela establecido en las Ordenanzas del presente Plan. Si existiera finalmente un saldo no materializable, podrá ser transferido fuera del ámbito del Plan en las condiciones establecidas en el Plan General.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General **PD.**



**PLAN PARCIAL  
CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS**

ZONA/SUBZONA    USO PORM    SUELO (m2)    c. ed (m2/m2)    industr. (m2 cons)    equip. (m2 cons)

PA-11 (Norte)

A.I.M	49.982	0,962	48.100
E.LIBRES	8.170		
VIARIO	25.173		
	83.325		48.100

PA-10 (Sur)

A.I.M	46.992	0,962	45.222	
EQ. SOC	4.521	1,150		5.199
E.LIBRES	19.848			
VIARIO	18.133			
	89.494		45.222	5.199

TOTALES

	172.819		93.322	5.199
--	---------	--	--------	-------

coef. uso

0,70

aprovech. (u.a.)

65.326

aprov. tipo (ua/m2)

0,378

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



**PLAN ESPECIAL  
CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS**

ZONA/SUBZONA    USO PORM    SUELO (m2)    c. ed (m2/m2)    industr. (m2 cons)    equip. (m2 cons)    eq. luc. (m2 cons)

SU-1 (Norte)

A.I.M	28.560	1,122	32.040		
EQD-1 (*)	19.096	1,00			22.773
EQ. DEP.	8.450	0,30		2.535	
EQ. S. y C.	3.933	1,15		4.523	
E.LIBRES	1.976				
VIARIO	18.380				
	80.395		32.040	7.058	22.773

SU-2 (Sur)

A.I.M	31.937	1,122	35.829		
EQD-2	21.000	1,00			21.000
E.LIBRES	9.710				
VIARIO	11.008				
	73.655		35.829		21.000

TOTALES

	154.050		67.870	7.058	43.773
--	---------	--	--------	-------	--------

coef. uso

0,60

0,40

aprovechamiento (u.a.)

40.722

17.509

aprov. tipo ua/m2

0,378

\* Superficie neta. Aprovechamiento calculado para superficie inicial con vial de 22.773 m2

#### 5.2.4 UNIDADES DE EJECUCION CONJUNTA

Se calculan en este cuadro, con los criterios anteriores los aprovechamientos normales correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución, así como las diferencias entre ellos que deberán compensarse. A estos efectos deberá producirse una transferencia de aprovechamiento de la Unidad 1 a la Unidad 2, de manera que queden compensadas, en los términos de lo dispuesto en el Plan General. Esta transferencia se cuantifica en 954 u.a. De esta manera, el aprovechamiento medio de ambas Unidades resulta homogéneo.

Las reservas en superficie de suelo de cesión en la Unidad de Ejecución 2 resultan excedentarias. Dicho excedente viene a compensar el defecto en superficie destinada a viales de manera que no haya discrepancia entre la repercusión al suelo de costes de cesiones y urbanización de las unidades de ejecución.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General RD.



## UNIDADES DE EJECUCION CONJUNTA

ZONA/SUBZONA	USO: PORM	SUELO (m2)	c. ed (m2/m2)	edificabilidad (m2 constr)	
				industrial	equipam.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.

### U. EJECUCION 1 (NORTE)

URBANO	A.I.M	28.560	1,122	32.040	
	EQ. DEP.	8.450	0,300		2.535
	EQ. COM.	3.933	1,150		4.523
	E.LIBRES	1.976			
	VIARIO	14.703			
		57.622		32.040	7.058

URBANIZABLE	A.I.M	49.982	0,962	48.100	
	E.LIBRES	8.170			
	VIARIO	25.173			
		83.325		48.100	

TOTAL		140.947		80.140	7.058
aprov. máximo (u.a.)				52.894	
coef. aprov. (ua/m2)				0,375	
diferencia (ua)				96	
% viario				28,29	

### U. EJECUCION 1 (SUR)

URBANO	A.I.M	24.517	1,122	27.505	
	E.LIBRES	5.721			
	VIARIO	6.698			
		36.936		27.505	

URBANIZABLE	A.I.M	34.327	0,962	33.034	
	E.LIBRES	17.292			
	VIARIO	14.940			
		66.559		33.034	

TOTAL		103.495		60.539	
aprov. máximo (u.a.)				39.627	
coef. aprov. (ua/m2)				0,383	
diferencia (ua)				858	
% viario				20,91	

### U. EJECUCION 2

URBANO	A.I.M	7.420	1,122	8.324	
	E.LIBRES	3.989			
	VIARIO	4.310			
		15.719		8.324	

URBANIZABLE	A.I.M	12.665	0,962	12.188	
	EQ. SOC	4.521	1,150		5.199
	E.LIBRES	2.556			
	VIARIO	3.193			
		22.935		12.188	

TOTAL		38.654		20.512	
aprov. máximo (u.a.)				13.526	
coef. aprov. (ua/m2)				0,350	
diferencia (ua)				-954	
% viario				19,41	



## 5.2.5 RESUMEN GENERAL DE USOS

Figuran, finalmente, el cuadro resumen de usos y sus aprovechamientos correspondientes, así como de cesiones obligatorias de suelo. No se expresa en este último la cesión del suelo soporte del 10% del aprovechamiento tipo establecido que se cuantifica en 6.532 u.a. para el Plan Parcial y en 4.072 para el Plan Especial.

## RESUMEN GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

USO PORM	EDIFICABILIDADES (M2 CONSTR.)			
	SUELO (m2)	Industr. (m2)	equip.(m2)	eq. luc.(m2)
A.I.M	157.471	161.192		
EQ. DEP.	8.450		2.535	
EQ. SOC.	8.454		4.523	
EQ. LUC.	40.096			43.773
E.LIBRES	39.704			
VIARIO	72.694			
	<u>326.869</u>	<u>161.192</u>	<u>7.058</u>	<u>43.773</u>

## CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO

VIARIO Y APARCAMIENTO	72.694 M2
ESPACIOS LIBRES	39.704 M2
EQUIP. DEPORTIVO	8.450 M2
EQUIP. SOCIAL Y COMERC.	8.454 M2

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General RD.



Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

**31 MAYO 1999**

Granada  
El Secretario General **P.D.**



A handwritten signature in blue ink, written over the official seal and the text "El Secretario General P.D.". The signature is stylized and appears to be a single name.

**ORDENANZAS**

Aprobar provisionalmente por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999



Granada  
El Secretario General P.D.

## I. PREAMBULO.

### 1. ENCUADRE.

Las siguientes Ordenanzas, referidas al ámbito del Plan de Incorporación del Cortijo del Conde en Granada, desarrollan las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada y del Programa de Actuación Urbanística de los Sectores 10 y 11, todo ello en el marco de la Ley del Suelo y sus reglamentos, en particular del art. 61 y 77 del Reglamento de Planeamiento, derivándose de tales disposiciones su obligatoriedad y vinculación.

### 2. OBJETIVOS.

Los planes Parcial y Especial tienen como objeto la ordenación del ámbito de incorporación y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo. El objetivo general de las Ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación. Se desarrollan como un único documento indistintamente aplicable a ambas figuras de planeamiento, cuyas determinaciones resultan, de esta manera, homogéneas.

El estado actual de los terrenos, las circunstancias de la propiedad y la demanda previsible, introducen una serie de datos que permiten establecer otros objetivos particulares en orden al mejor desarrollo del ámbito de incorporación:

- El control público del suelo posibilita una estrategia de gestión y urbanización simple, para procurar la mayor rapidez y eficacia del proceso.
- Debe garantizarse el establecimiento de los servicios urbanos en las condiciones mínimas establecidas por el presente plan.
- La imprevisión de la demanda parcelaria hace necesario establecer mecanismos para modificar la referencia de parcelación contenida en el plan, flexibilizándola.
- Un mínimo control de la imagen urbana final debe conseguirse con el establecimiento de un retranqueo mínimo de la edificación respecto a la alineación oficial de las calles, y el tratamiento como fachadas de todos los paramentos vistos de los edificios.

## II. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1. AMBITO.

Las presentes ordenanzas seran de aplicaciòn en el ambito territorial definido en la documentaciòn gràfica que corresponde al àmbito conjunto de los Sectores 10 y 11 de Suelo Urbanizable (àmbito de las determinaciones de Plan Parcial) y al suelo Urbano SU-1 y SU-2 (àmbito de las determinaciones de Plan Especial).

### 2. VIGENCIA.

Entraran en vigor en el momento de la aprobaciòn definitiva del presente Plan y durante el periodo de desarrollo de los sectores afectados. En todo caso la vigencia unicamente quedarà interrumpida caso de producirse la aprobaciòn de alguna modificaciòn del propio plan parcial o planeamiento de rango superior, estableciendo otras determinaciones, y siempre que se tramite de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo.

### 3. DOCUMENTACION E INTERPRETACION.

El Plan de Incorporaciòn està compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Las ordenanzas se estructuran en los presentes capitulos I a VIII, regulando los diversos aspectos del desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento. Para su interpretaciòn o en caso de discrepancia prevalecerà la documentaciòn escrita sobre la gràfica, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la mediciòn a escala.

La Memoria y el Estudio Económico-Financiero seran documentos de referencia para la mejor interpretaciòn del contenido y alcance del Plan.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General *RD*



### III. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

#### 1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACION.

La ejecución de las previsiones del Plan de Incorporación habrá de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos mas adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa, podran redactarse Estudios de Detalle o Proyectos de Parcelación en las circunstancias y con las condiciones en cada caso determinadas a continuación:

##### 1.1.- Estudios de Detalle.

1.- Podran redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones, sin embargo por este procedimiento no podrá modificarse el viario principal del Plan ni superarse las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, entendiéndose definidas estas por la edificabilidad y los usos en cada caso permitidos por el Plan.

2.- Los Estudios de Detalle se referiran como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendran su justificación, objetivos, y afecciones.

3.- A través de un Estudio de Detalle podran alterarse las alineaciones máximas de la edificación, ocupando los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se trate de soluciones formales concretas de edificación, definidas a nivel de proyecto, que procuren mejores resultados de la ordenación de volúmenes o del diseño final.

Podran proponerse igualmente otras soluciones para los retranqueos obligatorios, referidas cuando menos a una manzana completa de las definidas por el plan.

4.- Por medio de un Estudio de Detalle podrán proponerse nuevas ordenaciones de manzana y otras soluciones de parcelación que podran incluir la apertura de accesos interiores de dominio privado, con objeto de resolver problemas de accesibilidad al nuevo parcelario.

5.- Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructura habrá de tramitarse el correspondiente proyecto complementario de urbanización.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha  
31 MAYO 1999  
Granada  
El Secretario General P.D.



## 1.2.- Parcelaciones.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables del Plan de Incorporación.

Podrá alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de parcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes no incumplirán las condiciones de parcela mínima.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuando la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresa de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcela mínima y ningún lado de las parcelas resultantes sea inferior a 10 m.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que en relación a la obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos se produzcan, debiendo quedar garantizadas las soluciones necesarias para que todas las parcelas cuenten con los servicios urbanos. A estos efectos y cuando el Ayuntamiento lo considere, podrá exigirse la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999



Granada  
El Secretario General P.D.

A handwritten signature in black ink, written over the typed name of the Secretary General.

## 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para la gestión urbanística del suelo se establecen dos unidades de ejecución conjunta, aplicándose a las mismas el Sistema de Compensación definido en el art. 157 y siguientes de la vigente Ley del Suelo.

Cada una de las Unidades de Ejecución incluyen suelo incluido en los Planes Parcial y Especial. Las referencias para la atribución de aprovechamiento susceptible de apropiación serán las que corresponden a cada tipo de suelo. El aprovechamiento atribuido a las manzanas resultantes del Plan es homogéneo.

Podrá modificarse el sistema, siempre que se justifique la conveniencia, según lo dispuesto en el art. 155 del Reglamento de Gestión.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de compensación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente plan y expresados en el cuadro siguiente, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

Además y en función de lo establecido en la ley del suelo se cederá el suelo necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento correspondiente a la Administración, en los términos y con la localización que resulte del proyecto de compensación.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General R.D.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the typed name of the Secretary General.

## CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO

VIARIO Y APARCAMIENTO	72.694 M2
ESPACIOS LIBRES	39.704 M2
EQUIP. DEPORTIVO	8.450 M2
EQUIP. SOCIAL Y COMERC.	8.454 M2

Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

**31 MAYO 1999**

Granada  
El Secretario General P.D.



### 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

La ejecución de las previsiones del plan se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

#### 3.1 Proyecto de urbanización.

Con objeto definir y ejecutar las obras de urbanización será necesaria y previa a la edificación, la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización podrá desarrollarse de manera única o mediante dos proyectos complementarios, teniendo como referencia los respectivos ámbitos de las unidades de ejecución que establece el Plan.

No podrán concederse licencias de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretendan edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones del art.42 del Reglamento de Gestión.

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las condiciones de los arts. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, contemplando como mínimo la implantación de las obras de abastecimiento, saneamiento, suministro y distribución de energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y pavimentaciones.

En la redacción del proyecto se tendrán en cuenta las determinaciones que en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en el presente Plan, o, en su defecto de las previsiones establecidas en el vigente P.G.O.U. de Granada.

La definición concreta de las redes de suministro de energía eléctrica y telefonía contenida en el proyecto de urbanización habrá de ser contrastada con las respectivas compañías suministradoras del servicio, recabándose para la aprobación del proyecto, un informe no vinculante de las mismas, sobre sus recomendaciones en cada caso.

### 3.2 Proyectos de edificación.

Con objeto de definir y ejecutar la edificación será necesaria la redacción de los correspondientes proyectos que deberán ajustarse a la normativa específica en vigor y a las condiciones establecidas en el presente plan.

Los proyectos de edificación deberán obtener licencia municipal antes del inicio de las obras que en ellos se definan.

### 4. EJECUCION MATERIAL.

1.- La ejecución material de las obras de urbanización corresponde a la Junta de Compensación, o, para el caso de la Unidad de Ejecución 1, la Empresa Municipal Emuvyssa, de acuerdo a lo previsto en el Art 157.3 del Reglamento de Gestión. Se cumpliran a estos efectos las determinaciones de los arts. 175 a 178 del Reglamento de Gestión.

2.- La ejecución material de las obras de edificación corresponde a los propietarios de las parcelas.

3.- Para la ejecución de las obras de urbanización se contempla una sola etapa en cada unidad de ejecución.

4.- Para la ejecución de las obras de urbanización se establece un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5.- El Ayuntamiento comprobará durante su ejecución, la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización aprobado. Con este objeto podrá nombrar un técnico que efectue el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Una vez finalizadas, la Junta de Compensación solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas, estando a estos efectos a lo previsto en las NN.SS. o en su defecto a los siguiente:



Transcurrido el plazo de dos meses desde la solicitud sin proceder a la recepción y sin que medie causa justificada, la Junta de Compensación fijará la fecha de la misma, notificandola fehacientemente al Ayuntamiento. En este caso la falta de comparecencia del representante municipal, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos.

La recepción definitiva se producirá en el plazo de un año desde la provisional, siguiendose el mismo procedimiento y plazos.

Si durante los plazos establecidos aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, estos serán subsanados por la Junta de Compensación, no así los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas que serán a cargo del Ayuntamiento desde la recepción provisional.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



## 5.- VIGILANCIA AMBIENTAL.

Con objeto de procurar el mantenimiento del medio ambiente, se establecerá por el Ayuntamiento un programa de vigilancia ambiental, instrumentándose por medio de informes del estado de incidencia medioambiental que, en caso necesario, se traduciran en medidas correctoras con cargo a las industrias o actividades que generen los desajustes.

Los informes referidos se realizaran al finalizar las obras de urbanización y posteriormente, cuando menos, una vez al año durante los meses de verano.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General RD.





Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el E. Alcaldía en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.

#### IV. NORMAS GENERALES DE USO.

El Plan General de Granada establece las normas de uso para los usos globales industrial, y equipamiento, que constituyen los determinados para los terrenos incluidos en los ámbitos de los Planes Parcial y Especial. En desarrollo de tales previsiones se establecen las siguientes determinaciones:

##### 1. USOS PERMITIDOS.

En los planos de Determinaciones Globales y Pormenorizadas se delimitan los distintos usos establecidos por el plan en su territorio. Las denominaciones y especificaciones de los usos previstos se establecen de acuerdo a lo previsto en las Normas específicas de usos del vigente P.G.O.U. de Granada. En las manzanas previstas podrán implantarse los usos genéricos que a continuación se relacionan:

##### a). Industriales.

Comprende este grupo los usos o actividades destinados a la fabricación y transformación de materias primas, incluso a sus posteriores operaciones tales como almacenado, envasado, venta, exposición, transporte y distribución.

El uso pormenorizado incluido en este grupo, será el de Agrupación Industrial en Manzana de acuerdo a la definición y características de la norma 1.4.2.2 del P.G.O.U., cuyos usos característicos son los de Taller, Industria y Almacén.

##### b). Equipamientos sociales.

Se integran en este grupo los usos o las actividades de carácter social previstas por el anexo del Reglamento de Planeamiento para las dotaciones de terrenos asignados a tal carácter.

Se definen como tales los usos dedicados a satisfacer necesidades colectivas del polígono, considerándose a estos efectos los siguientes:

- prestación de servicios públicos escolares, sanitarios, culturales, administrativos, religiosos o recreativos.
- centros de exposición y divulgación colectiva de productos o actividades.

Se incluye en este grupo el uso pormenorizado "Centro Cívico-Social" de la Norma 1.4.5.1. del P.G.O.U.

**c). Equipamientos comerciales.**

Corresponde este grupo a las actividades de caracter comercial previstas por el anexo del Reglamento de Planeamiento para las dotaciones de terrenos asignados a tal caracter.

Seran usos dedicados a satisfacer necesidades colectivas del poligono, considerandose a estos efectos los siguientes:

- comercio al servicio del poligono.
- centros de exposiciòn, venta y divulgaciòn colectiva de productos o actividades.
- bares, restaurantes, cafeterias y alojamientos hoteleros.

El uso pormenorizado correspondiente será el de "Centro Comercial" definido en la Norma 1.4.5.7. del P.G.O.U.

**d). Equipamientos Docentes.**

Corresponde a las actividades relacionadas con la enseñanza en sus grados obligatorios o no. En particular, se refiere este uso a los centros docentes ya existentes en el ámbito del Plan Especial, como instalaciones singulares/autónomas con Uso Global Definitivo. El desarrollo futuro de estas instalaciones se registrá, en las mismas condiciones presentes por lo dispuesto en el P.G.O.U. para el correspondiente uso detallado.

**e). Equipamientos Deportivos.**

Se incluyen en este grupo todos los usos implícitos en la práctica de cualquier deporte.

Corresponde el uso pormenorizado "Centro Deportivo" de la Norma 1.4.5.6 del P.G.O.U.

**f). Espacios Libres.**

Seran los dedicados al libre esparcimiento de caracter público.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



## 2.- USOS PROHIBIDOS.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, con caracter general y sin perjuicio de las compatibilidades explícitamente definidas, se prohíben los usos de caracter dominante residencial.

## 3.- COMPATIBILIDAD Y ASIGNACION DE USOS.

En los planos de Determinaciones Globales y Pormenorizados se establece el ámbito territorial de las zonas en que se divide el polígono a los efectos de asignación de los usos permitidos.

Dentro de cada una de las zonas y manzanas se permitirán exclusivamente los usos antes señalados si bien se establecen el sistema de compatibilidad de usos de los cuadros nº 4.4 de la Normativa del Plan General. Se seguirán además los criterios siguientes:

1.- Podrá permitirse una vivienda en las zonas de Equipamientos Social o Comercial en concepto de vivienda del guarda o vigilante del polígono.

Además excepcionalmente podrá autorizarse una vivienda para el guarda en aquellas industrias que por su tamaño o producción necesiten vigilancia continuada requiriéndose en estos casos que la superficie de parcela sea igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> o que se tramite la excepcionalidad ante la C.P.U. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 100 m<sup>2</sup>.

2.- Podrán admitirse usos de caracter terciario o institucional vinculados al resto de los usos permitidos en el polígono.

3.- Se consideran usos compatibles los aparcamientos o cocheras al servicio de las industrias o instalaciones permitidas.

4.- En cualquiera de las zonas se permitirán los usos destinados a centros de servicio afectos a la infraestructura, si bien únicamente de forma excepcional podrán implantarse en los espacios libres públicos, debiendo cumplir en tal caso las condiciones establecidas para la edificación en estas zonas.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999



Secretario General/P.D.



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.

## V. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

### 1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

En el plano de Determinaciones Detalladas se establece una parcelación que deberá respetarse en tanto no se apruebe un nuevo proyecto de parcelación o modificación puntual de la misma según lo establecido en el Capítulo III.

En todo caso, las nuevas parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 1000 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo de parcela: 10 m.
- Diametro circulo inscrito tangente a lado menor: 10 m.

### 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Las condiciones generales de la edificación serán las descritas en las Ordenanzas del Plan General de Granada, con las precisiones siguientes:

#### 2.1. Condiciones de uso.

Los usos detallados de la edificación serán los correspondientes a los usos pormenorizados establecidos para el suelo en cada caso, con las condiciones de compatibilidad del P.G.O.U.

#### 2.2. Alineaciones y retranqueos.

La alineación de la edificación se establece en el plano de alineaciones de acuerdo con los siguientes criterios:

##### - Alineación máxima:

Se define como la alineación dentro de la que deberán desarrollarse las construcciones. Queda expresada en el plano de Determinaciones Detalladas con la denominación "Alineación de la Edificación", y se refiere tanto a las alineaciones con frente a vía urbana, como los retranqueos de linderos. Estos retranqueos serán en general de 5 m. salvo donde así se establece en el citado plano.

Esta alineación tendrá el carácter de obligatoria en las alineaciones a fachada no permitiéndose otros retranqueos adicionales de longitud mayor del 50% de la fachada.

Sin perjuicio de lo anterior, las construcciones podrán separarse de los linderos de parcela un ancho mínimo de cinco metros, aún en los casos en que el Plano de Determinaciones detalladas no lo prevea, en cuyo caso las medianerías vistas deberán tener tratamiento de fachada.

Las alineaciones establecidas en los planos únicamente pueden alterarse con el objeto y por el procedimiento previsto en la Ordenanza III.1.1. referida a Estudios de Detalle.

Las áreas resultantes una vez deducidos los retranqueos que se derivan de alineaciones obligatorias, se consideran áreas edificables, quedando expresadas en los planos de Determinaciones Pormenorizadas y Detalladas.

#### - Alineaciones y retranqueos interiores.

Las alineaciones interiores de la edificación en relación con los límites medianeros de parcela, no tendrá otras limitaciones que las que se deriven del cumplimiento de las alineaciones obligatorias, siendo autorizables retranqueos a linderos interiores con otras parcelas, siempre que cuenten con un ancho mínimo de 5 m.

#### 2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios.

Los retranqueos obligatorios únicamente podrán ocuparse con elementos constructivos que no consuman edificabilidad según los criterios del apartado siguiente.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



CHARRIS ESTUDIO - PARCELAS 51  
IGUAL P506 B5 BLOQUE 200000  
ESTUDIO EXTRAJUDICIAL

### 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Las condiciones particulares de la edificación serán las establecidas en el título tercero de las Ordenanzas del Plan General de Granada, para cada uno de los usos pormenorizados establecidos en el presente Plan de Incorporación.

Se establece, en particular, la referencia al capítulo 2 del referido título de las Ordenanzas para las unidades básicas con uso "Agrupación Industrial en Manzana", con las siguientes precisiones

#### 3.1. Edificabilidad normal.

Se define la edificabilidad normal en  $m^2/m^2$  como el total de la superficie cubierta que puede construirse sobre cada parcela.

La edificabilidad normal se establece en  $1 m^2/m^2$  referido a la superficie de cada parcela, con el criterio de medición contenido en la Ordenanza 2.1.4.d del P.G.O.U. *pag. 80 3.2.2.b.*

#### 3.2. Edificabilidad Máxima.

Se define la edificabilidad máxima, como la que puede alcanzarse en una parcela mediante la materialización en la misma de la máxima transferencia de aprovechamiento permitida.

Se establece la edificabilidad máxima de una parcela incluida en una unidad básica con uso "Agrupación Industrial en Manzana" en  $1,25 m^2/m^2$

#### 3.3. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones industriales se limita a dos plantas, con el criterio de medición de altura en metros contenido en la Ordenanza 3.2.2.b. del P.G.O.U.

#### 3.4. Condiciones de primera ocupación.

Las edificaciones e instalaciones habrán de cumplir las condiciones específicas de las legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Antes del comienzo de la primera ocupación de la edificación, o en los casos de reforma y cambio de actividad, será preceptiva la obtención de la

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



correspondiente licencia municipal para cuya concesión se requerirá la tramitación ante el Ayuntamiento u organismo competente de cuantos proyectos fueren exigibles relativos a las distintas instalaciones así como la tramitación del correspondiente expediente de actividades (RD. 2414/61 de 30 de XI).

### 3.5. Cercas vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

Las cercas entre parcelas podrán ser ciegas, o mixtas con enrejados, alambradas, mallazos, celosías o similares. Contarán con una altura mínima de 2 m. y máxima de 3 m. desde la cota más alta del terreno contiguo. En caso de cerramientos ciegos se adoptarán soluciones constructivas que cuenten con revestimientos, pintura o materiales de acabado.

Los cerramientos a calle oficial, espacio libre público o al exterior del polígono, deberán coincidir con la alineación oficial en cada caso establecida. En estos casos cuando los espacios interiores tengan un tratamiento ajardinado podrán utilizarse verjas, cercas o vallas no opacas de altura no superior a 3 m. En caso de producirse vistas a espacios no ajardinados se dispondrá de cerramiento ciego de 1,5 m. de altura, revestido o pintado, disponiendo sobre él y hasta un máximo de 3 m. otros elementos no opacos acompañados por setos vegetales.

### 3.6. Anuncios, toldos, marquesinas, etc.

Podrán autorizarse elementos secundarios tales como anuncios, toldos, marquesinas, etc. siempre que se dispongan en el interior de parcela, no superen la altura máxima permitida para la edificación y se integren compositivamente en la edificación principal. Sobre la vía pública únicamente se permitirán anuncios volados situados como mínimo a 4,5 m. sobre la rasante de la acera y siempre que en cualquier caso el vuelo no supere dos metros.

### 3.7. Condiciones estéticas.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso habrán de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior habrán de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



## VI. NORMAS DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicio, a las condiciones establecidas en las determinaciones del P.G.O.U. de Granada.

En particular, los proyectos de urbanización deberán reunir las determinaciones y requisitos contenidos en el Título Cuarto de las Ordenanzas del Plan General de Granada.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados definidos en los planos adjuntos, salvo aprobación previa de alguna modificación según lo establecido en el Capítulo III de las presentes ordenanzas. Sin embargo el proyecto de urbanización podrá contemplar justificadamente adaptaciones puntuales de los trazados o de la sección transversal de las vías.

Los trazados y características de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el proyecto de urbanización en función de exigencias de cálculo, constructivas o de servicio, manteniendo sin embargo la cobertura de servicios establecida en el presente plan para las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios serán individuales y estarán resueltas en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche, preferentemente pareadas con las de las parcelas contiguas.

La ordenación de las zonas verdes y deportivas contenida en el plan tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General R.D.



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

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. D. [ ] en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



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

**PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

31 MAYO 1999



El Secretario General R.D.

## I- PLAN DE ETAPAS.

### 1. OBJETO.

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases y plazos de gestión y ejecución de las previsiones del Plan de Incorporación a tenor de unas prioridades marcadas desde el necesario cumplimiento de las exigencias legales y de la política de promoción del Parque Empresarial.

### 2. VINCULACIÓN.

El plan de etapas como documento integrante de los Planes Parcial y Especial mantiene la vinculación de aquellos. Podrá ser modificado cuando circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen, debiendo en este caso tramitarse la correspondiente modificación.

### 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El presente Plan prevé el desarrollo simultáneo del ámbito de incorporación. No obstante, se permite y prevé que la unidad de ejecución número dos podrá desarrollarse con posterioridad a la primera, con los plazos establecidos en la Ley del Suelo, si así se facilitara la gestión o urbanización de los terrenos afectados.

A los efectos de gestión de suelo se considera el polígono, asimismo dividido en dos unidades de ejecución con la delimitación expresada en el plano correspondiente, debiendo desarrollarse el sistema de actuación sobre cada una de ellas.

De acuerdo a lo previsto en el epígrafe 4.2.6 de la memoria de este Plan de Incorporación, podrá considerarse la división de la Unidad de Ejecución 1 en dos Unidades independientes, correspondientes a sus dos ámbitos denominados Norte y Sur, si ello resulta necesario para la mayor agilidad de la gestión.

Se establece el sistema de compensación para el desarrollo de las dos unidades de ejecución conjunta que el Plan de Incorporación establece. No obstante el Ayuntamiento de Granada podrá establecer para cualquiera de ellas el sistema de cooperación.

Para la etapa de gestión urbanística se contemplan tres fases:

- a).- Primera fase: Constitución de la Junta de Compensación, cuando sea necesario.
- b).- Segunda fase: Tramitación y aprobación de los presentes Planes Parcial y Especial.
- c).- Tercera fase: Tramitación y aprobación de los proyectos de compensación y urbanización.

#### 4.2. Etapa de ejecución.

Corresponde esta etapa a la ejecución, para cada una de las Unidades de Ejecución de las obras de urbanización definidas en el correspondiente capítulo de las ordenanzas y a la edificación de las parcelas.

Para esta segunda etapa se contemplan por tanto dos fases:

##### a).- Primera fase: Urbanización.

Comprende la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar al polígono de los servicios previstos por el Plan, incluidas las necesarias para la conexión con las redes o servicios municipales existentes, todo ello en los términos que se deriven del proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

##### b).- Segunda fase: Edificación.

Comprende la edificación de las parcelas de acuerdo con las previsiones del plan para destinarlas al uso en cada caso establecido.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General **PD.**



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the stamp and the text "El Secretario General PD.".



31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.

## 5. PLAZOS.

Los plazos de cada etapa y sus fases, así como el procedimiento para desarrollarlas serán los fijados en los Arts. 157 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso y en base a las previsiones de la vigente Ley del Suelo, el plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de cuatro años desde la aprobación del presente Plan.

Con objeto de ser la referencia para el desarrollo de las dos etapas previstas se establecen además los siguientes plazos para cada una:

### 1).- Primera etapa.

La constitución de la Junta de Compensación, tramitación y la tramitación y aprobación de los proyectos de compensación y urbanización, deberán finalizarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan de incorporación.

### 2).- Segunda etapa.

La total finalización de la urbanización del polígono deberá producirse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

Para la solicitud de licencia de edificación de las parcelas, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se establece un plazo igual al de vigencia del Plan General el que se establezca en caso de revisión o modificación de las mismas. Dicho plazo podrá ser revisable por el Ayuntamiento. Una vez superado este plazo el Ayuntamiento podrá inscribir los terrenos no edificados en el registro municipal de solares a los efectos previstos en la Ley.

El plazo para la ejecución de las obras de edificación será establecido por el Ayuntamiento en el momento de concesión de la licencia de obras en función de las características de las mismas.

Los efectos previstos por la Ley en caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el presente Plan solo serán de aplicación cuando dicho incumplimiento resulte imputable a los propietarios.

#### 4. ETAPAS.

El desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución conjunta se estructura en dos etapas:

##### 1. Gestión urbanística.

- Constitución de la Junta de Compensación.
- Tramitación y aprobación del Plan.
- Tramitación y aprobación de los proyectos de compensación y urbanización.

##### 2. Ejecución.

- Urbanización.
- Edificación.

#### 4.1. Etapa de Gestión urbanística.

Constituye la primera etapa de cada una de las Unidades de Ejecución conjunta, la constitución de la Junta de Compensación, tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, así como en la aplicación y desarrollo del sistema de compensación previsto. Finalizará esta etapa con la inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que les correspondan según el proyecto de compensación aprobado. En los términos del Art. 157 del Reglamento de Gestión, podrá acometerse el procedimiento abreviado en el caso de la Unidad de Ejecución número 1, si existe convenio entre la Empresa Municipal y los propietarios minoritarios.

En el desarrollo de la gestión urbanística deberá quedar garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados, adjudicando las parcelas aptas para la edificación en la proporción que a cada uno le corresponda, cediendo al Ayuntamiento los terrenos destinados a los servicios y dotaciones públicas que resulten de cesión obligatoria y gratuita según las previsiones del presente Plan y cediendo asimismo el 10% del aprovechamiento tipo del sector y el suelo necesario para su materialización con la localización que se derive del proyecto de compensación.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General RB



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a long horizontal stroke.

## II.- ESTUDIO ECONÓMICO.

### 1.- OBJETO.

El estudio económico tiene por objeto establecer el alcance económico de las previsiones del plan en relación a las obras de urbanización e implantación de servicios.

### 2.- OBRAS Y SERVICIOS DE REFERENCIA.

La evaluación de costos se refiere a las siguientes obras y servicios:

#### TRATAMIENTO DE SUELO.

- Explanaciones y rellenos.
- Pavimentaciones.
- Jardinería.

#### ABASTECIMIENTO.

- Conexión a la red municipal.
- Red de distribución.
- Bocas de riego.
- Hidrantes.
- Red de riego.
- Acometidas.

#### SANEAMIENTO.

- Canalización del emisario municipal.
- Red de alcantarillado.
- Recogida de pluviales.
- Acometidas.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA.

- Red de Baja Tensión.
- Red de Media Tensión.
- Acometidas.
- Alumbrado vías públicas.
- Alumbrado zonas verdes y deportivas.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



A handwritten signature in blue ink, written over the date stamp and the text 'El Secretario General P.D.'.

31 MAYO 1999

Granada  
El Secretario General P.D.



#### TELEFONÍA.

- Red interior polígono.
- Acometidas.

#### OBRAS COMPLEMENTARIAS.

- Canalización de acequias.
- Reposición de servidumbres.

### 3. EVALUACIÓN DE COSTOS.

#### 3.1. Criterios generales y valoración

Se ha efectuado una estimación de los costes de urbanización a partir de las previsiones del proyecto de urbanización realizado al efecto por los ingenieros Antonio y Manuel Medina Romero en 1992. El presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización ascendía a la cantidad de 600.885.580pts. Dicho proyecto no incluía tratamiento de los espacios libres, ni la solución al los accesos al parque, incluida en proyecto aparte, redactado por el ingeniero D. César Fernández Torres.

La calidad de la urbanización prevista se sitúa en un nivel de calidad media alta, incluyendo acceso a distinto nivel, planta depuradora de vertidos y red de distribución de gas. Los proyectos, por otra parte, requieren una revisión para adaptarlos a la versión definitiva del planeamiento, aparte su necesaria actualización.

Deben incluirse, por tanto, los costos de construcción de accesos y viario, tratamiento de espacios libres e implantación de infraestructuras, incluso depuración de vertidos y ampliación del Centro de Transformación de Mercagrana, donde se realiza el entronque de la red de alta tensión.

No se incluyen en el cálculo los costes de construcción de los equipamientos sociales, comerciales y administrativos que dependerán de la forma de gestión y explotación de los mismos.

#### 3.2. Cuadro de valoraciones.

Los costes figurados en el siguiente cuadro se refieren a la urbanización incluida en la totalidad del ámbito de incorporación, calculados a partir de los proyectos citados e incluidos en el documento de aprobación inicial del presente Plan de 1996.

## ANALISIS DE COSTOS DE URBANIZACION

### COSTES DE URBANIZACION

	Ejecución material	Contrata
Pavimentos	163.692.503	229.169.504
Tratamiento E. libres	42.000.000	58.800.000
Saneamiento	79.846.543	111.785.160
Abastecimiento agua	66.682.285	93.355.199
Energía eléctrica	121.027.941	169.439.117
Telefonía y datos	33.150.995	46.411.393
Otros	30.000.000	42.000.000
<b>TOTALES</b>	<b>536.400.267</b>	<b>750.960.373</b>

Se considera una actualización a la fecha de este documento en torno a un 7%, por lo que el coste total de urbanización incluidos planes y proyectos se estima en la cantidad de 810.000.000 pts.

#### 4. RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

El coste total de urbanización obtenido anteriormente, aplicado a la superficie de suelo incluida en las Unidades de Ejecución previstas, de 283.096 m<sup>2</sup> supone una repercusión 2.861 pts/m<sup>2</sup> suelo bruto.

Aplicado este coste de urbanización a la superficie de parcela neta de uso industrial, de 157.471 m<sup>2</sup>, se obtiene una repercusión de 5.143 pts/m<sup>2</sup>.

No se incluyen, en este cálculo, costes financieros, ni los derivados del Sistema de Compensación.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Granada

El Secretario General P.D.



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

31 MAYO 1999

Secretario General P.D.

### III. ESTUDIO FINANCIERO

#### 1.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

De acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, las obras de urbanización determinadas por el plan serán sufragadas por los propietarios del suelo a través de las Juntas de Compensación.

#### 2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.

De la evaluación de costos que se deriva del estudio económico, repercutida sobre el m<sup>2</sup> de superficie de parcela, así como de los datos de valor contabilizado por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el ámbito de incorporación se deduce un coste medio de del suelo urbanizado, cuya composición puede formularse de la siguiente manera:

Valor del suelo	1.880,00 pts/m <sup>2</sup> bruto
Coste urbanización	2.861,00 "
<b>Total</b>	<b>4.741,00 "</b>

La repercusión de costes sobre suelo neto resulta de 8.577 pts/m<sup>2</sup> de parcela industrial neta. No se incluyen en este cálculo los costes financieros.

Al tratarse de una promoción en gran parte pública los precios de venta medios dependerán en principio de sumar a los costos del suelo los de gestión y urbanización, por tanto, calculada la repercusión de la urbanización sobre el m<sup>2</sup> de superficie de parcela útil, la viabilidad económica dependerá del precio resultante de sumar a esta repercusión los costos de suelo y gestión y de comparar el resultado con la situación del mercado del suelo.

Como quiera que el precio del suelo comparable (clasificado, ordenado y urbanizado) en el entorno comarcal alcanza niveles que pueden situarse en su posición media en torno a las 15.000 pts m<sup>2</sup>. puede deducirse que el resultado es viable en términos económicos.

