

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

Granada, **27 ENE. 1989**

EL SECRETARIO GENERAL

P.D

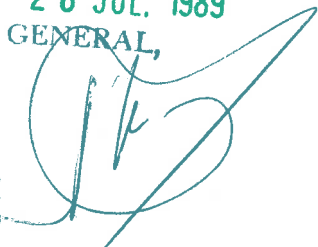


ACTAS

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de

28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

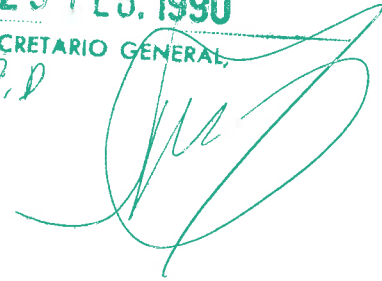


Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, **23 FEB. 1990**

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D



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

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO

Nº 001
P-23

27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA INFORMATIVA



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de planeamiento entre la documentación que ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Mas adelante, y en el mismo reglamento, en su artículo 58-2-b se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanística del territorio y al menos los referidos a:

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de

28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

- a) características naturales del territorio, como geológicas, topográficas, geotécnicas y otras;
- b) usos, edificaciones e infraestructura existente.
- c) Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. Pero, no obstante, debe completarse con la información sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

REGULACION A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA. RELACION CON LA ORDENACION PROPUESTA

23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

En el citado planeamiento, la clasificación con que quedan afectados estos terrenos, es la de suelo urbanizable programado. Por ello, tal como la ley preve, se ha de proceder a la redacción de un Plan Parcial, que desarrolle un sector completo. En nuestro caso concreto, se trata del Sector de Planeamiento 23, denominado P-23 y que consta de un solo Polígono.

El uso global previsto es el de Residencial 2, (en ensanches de casco). Con una superficie total del sector y el sistema general asignado de 93.450m2.

Los porcentajes mínimos de edificabilidades en usos pormenorizados detallados referidos a cada uso generico son los siguientes:

- Uso Residencial (15% en viviendas libres y el 45% en viviendas sociales).
- Uso Equipamiento terciario que incluye el de comercial (con un 20%).
- Uso equipamiento comunitario, resultado del resto de usos, afectados por los estandares de reserva de edificabilidad que preve el P.G. (con un mínimo del 12.50%).
- Otros usos posibles (en un 7.5%), que en este plan se acumula a residencial, en su mayor parte.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Granada, en sesión de fecha de 27 ENE. 1989

Arquitecto

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



1.2. - ADECUACION AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.

3

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

Como ya se dijo en el punto 1.1. de la Memoria Informativa, las determinaciones que afectan al suelo que nos ocupa, y que quedan establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, pueden concretarse en: Clasificado como suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio, de uso generico residencial conteniendo su ambito una subzona de una superficie de 59.820 m2. destinada a uso global de Residencial 2 (de Ensanches de casco), a esta superficie deben anadirse los 31.520 m2 destinados a sistemas generales, con lo que se completan los 91.340 m2 de superficie total del sector, de esta superficie existen 5.904 m2 que no computan para el calculo del aprovechamiento del Sector, al tratarse de un vial publico, igualmente excluimos el enclave de suelo urbano de 400 m2., quedando pues una superficie con aprovechamiento de 85.036 m2.

Los usos pormenorizados que se han previsto por el Plan General para cada uno de los globales asignados a cada subsector, se reflejan en el siguiente cuadro, donde se hacen constar las edificabilidades minimas a prever:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 23 FEB. 1990



[Handwritten signature]

| | |
|---|-------|
| SUBZONA: Residencial 2. (Ensanches de casco) | |
| - Residencial libre: | 15% |
| - Residencial social: | 45% |
| - Equipamiento terciario | 20% |
| - Equipamiento comunitario | 12,5% |
| - Otros Usos | 7,5% |
| TOTAL | 100% |

No obstante, del porcentaje de edificabilidad que se prevee para destinarlo a otros usos posibles, puede ser empleado en cualquiera de los otros antes citados, bien repartido o acumulado sobre uno de ellos.

Asi pues, y partiendo de la prevision que hace el Plan General de adjudicacion de 0,378 unidades de Aprovechamiento Medio por cada m2 de suelo dentro del clasificado como urbanizable, tenemos un total de 32,143'61 U.A.M., que hemos de repartir entre los usos que vamos a preveer para este sector P-23.

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

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de

Granada, 27 ENF. 1989

28 IIII. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

P-2



1.3.- INFORMACION URBANISTICA.

1.3.1.- Caracteristicas naturales del territorio.-

ACTAS

ACTAS PLENO

1.3.1.a.- Litologicas.-

Segun la clasificacion de suelo presentada por el Instituto Geologico y Minero de Espana, en su Mapa Geotecnico para la ordenacion territorial y urbana de Granada, el suelo que nos afecta se encuentra dentro del Area V, que engloba los materiales del Cuaternario reciente de la Vega de Granada, asi como los depositos coluviales y derrubios de ladera.

Comprende asi mismo, el conjunto de las terrazas formadas por arenas, arcillas, y gravas, distribuida irregularmente, siendo una zona de naturaleza eminentemente detritica.

1.3.1.b.- Caracteristicas Geomorfologicas.

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

Granada, 23 FEB. 1990

Esta zona esta enclavada en la parte mas antigua de los depositos del rio Genil, ocupando las porciones mas elevadas topograficamente dentro de la Vega, es decir, sus margenes. Las pendientes oscilan entre el 3 y 5 por ciento.



1.3.1.c.- Caracteristicas Hidrológicas.-

El nivel freatico se presenta a una profundidad inferior a 10 m., los materiales se consideran permeables, y el drenaje favorable por infiltracion. El coeficiente de escorrentia oscila entre C= 0.35 y 0.50.

1.3.1.d.- Caracteristicas Geomecanicas.-

| | |
|-------------------------|----------------|
| Clasificacion USCS | CL, SM, GW-GM |
| Limite liquido | 17-46 % |
| Indice plastico | 4-24 % |
| Porcentaje Tamiz 200 | 1-89 % |
| Humedad natural | 6-41 % |
| Humedad natural (media) | 19,5 % |
| Densidad | 1,2-1,9 gr/cm3 |
| Densidad (media) | 1,6 gr/cm3 |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
 ARQUITECTO
 12

F-23 Nº 004

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| SPT | 5-R |
| SPT (media en arcillas y arenas) | 28 |
| qu | 0,4 - 3,5 kg/cm ² |
| qu (media) | 1,48 kg/cm ² |
| c | 0 - 1 |
| c (media) | 0,17 |
| Angulo de rozamiento interno | 5 - 40 |
| Angulo de rozamiento interno (medio) | 26 |
| Cc | 0,04 - 0,37 |
| Cc (medio) | 0,18 |
| eo | 0,31 - 1,39 |
| eo (media) | 0,65 |

5

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
 sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



Siendo:

| | |
|-----|------------------------------------|
| SPT | Standard Penetration Test |
| qu | Resistencia a la compresion simple |
| c | Cohesion |
| Cc | Indice de compresion |
| eo | Indice de huecos |

1.3.1.e.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.-

Condiciones de cimentacion:

El terreno admite, en general, cimentaciones superficiales. El principal problema sera la ejecucion de los cimientos bajo el nivel freatico, situado entre 3 y 10 metros.

Las características para cimentaciones, deducidas del conjunto de ensayos realizados es la siguiente:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.




| PROFUNDIDAD (m) | qa (kg/cm ²) | s (cm) |
|-----------------|--------------------------|---------|
| 1,50 | 0,5 - 1,0 | 2,0-4,5 |
| 3,00 | 0,5 - 1,0 | 2,5-6,0 |
| 4,50 | 0,5 - 1,0 | 3,0-5,0 |

Obras de tierra:

- Facilidad excavacion: Blando-Medio.
- Estabilidad de taludes: los taludes por encima del nivel freatico seran estables con pendientes 1,5/1 - 2/1 (H/V). Bajo el nivel freatico pueden sufrir degradaciones importantes.
- Empujes sobre contenciones: no presentan problemas por encima del nivel freatico. Bajo el los empujes seran detipo medio.
- Aptitud para prestamos: estos materiales se les considera aptos en su utilizacion con prestamos, debiendo compactarlos adecuadamente mediante procedimientos vibratorios.
- Obras subterranas: debido a la baja cohesion y proximidad del nivel freatico debe considerarse como terreno dificil.

6

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.




1.3.1.4 - RESTRICCIÓN GEOLOGICA A LA CONSTRUCCION

Segun el Instituto Geologico y Minero de Espana, en su Mapa para la Ordenacion Territorial y Urbana de Granada, esta zona es muy favorable para la construcción.

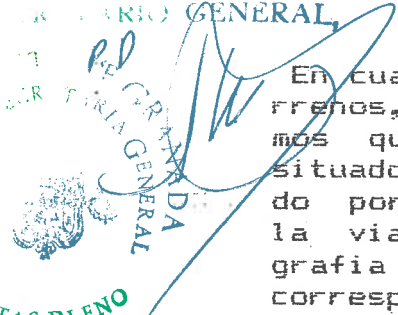
Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

1.3.1.g. - TOPOGRAFICAS: RELIEVES Y OROGRAFIA.

EL SECRETARIO GENERAL



P.D.


En cuanto a las altitudes que presentan estos terrenos, a la vista del plano topografico, observamos que el punto de mayor cota es el 676.60 m., situado en el vertice oeste del poligono, originado por la construcción de un paso elevado sobre la via del tren, no obstante el resto de la topografia discurre entre las cotas 669 m. y 676 m., correspondiendole una variacion de 7 m., teniendo en cuenta que la separacion entre ambos puntos es de 300 m. la pendiente media seria del 2.33 %.

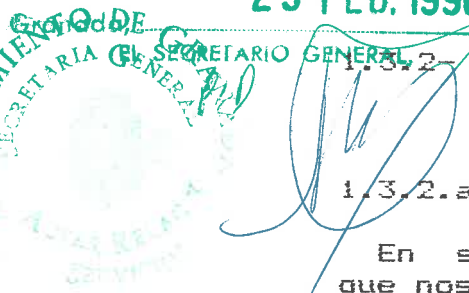
No obstante se puede observar que por motivos agricolas se han realizado abancalamientos en el terreno pero de poca entidad. Por ello, no se ha considerado de interes la inclusion del plano clinometrico.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha 23 FEB. 1990

1.3.2 - USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA, EXISTENTES.



P.D.


1.3.2.a. - Usos y edificaciones existentes.

En su mayoria el uso existente en el poligono que nos ocupa, es el agricola, aunque hay una instalacion de una pequena industria (panaderia), ejecutada con licencia Municipal de obra nueva numero 941/68 y la instalacion de panaderia Expediente 1587/68.

En cuanto a edificaciones se refiere, cabe destacar una casa de cortijo, actualmente catalogada en nivel 2, con el numero 1.881, como anejo a este edificio, hay un secadero de tabaco y pequenas instalaciones agricolas, edificaciones sin interes alguno, se acompaña como anexo a este plan parcial un estudio detallado del edificio catalogado, con documentacion suficiente como para poder evaluarlo.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
14

Nº 006
P-23

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
[Signature]



[Handwritten mark]

En la parcela numero 3, actualmente dedicada a guardería infantil, Virgen de la Inmaculada, perteneciente a la Consejeria de la Junta de Andalucía, actualmente en uso.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



[Signature]

En la parcela N.6 del plano catastral, se refleja la parcelacion que se ha producido, con la construcción de edificaciones fuera de ordenacion, piscinas, y pequeñas casetas. Se tiene referencia de que existe un expediente disciplinario al respecto promovido por el Ayuntamiento de Granada. Expedientes disciplinarios numeros: 2,318/87 2,345/87 2,344/87 2,346/87 2,347/87.

1.3.2.c- VIARIO

En cuanto a viario de acceso se refiere, tenemos la carretera Local Granada-Maracena, que nos atraviesa el poligono de este a oeste, dandonos una conexion perfecta tanto con el resto de la ciudad como con el exterior.

Por otra parte, se ha de considerar, debido al caracter de limitrofe con el suelo urbano (Colonia de San Francisco) se debe de prolongar el trazado viario acorde con el existente, aunque las circulaciones no pueden ser prolongadas ya que nos encontramos con dos barreras muy fuertes, como son la via del ferrocarril y la Escuela Sindical de las Nieves.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 23 DEC 1990
Granada, EL SECRETARIO GENERAL



[Signature]

1.3.2.d- Red de abastecimiento de agua.

Segun los datos facilitados por la oficina de aguas del Excmo. Ayuntamiento existe un ramal de la red de abastecimiento de aguas que llega hasta el vertice Este del Sector de Planeamiento, con un diametro de 250 mm.

Es decir, en el presente, existe la posibilidad de dotar de agua al sector, por medio de la prolongacion de este ramal, realizando un anillo que puede ser completado con el resto de los Poligonos de Planeamiento cuando estos se ejecuten.

1.3.2.e- Red de Saneamiento.

Las redes de evacuacion que afectan a esta zona, en la actualidad, estan basadas en el ovoide de 180x200 de reciente instalacion, que discurre por el limite sur del poligono, con direccion este-suroeste, aunque aun no esta en servicio, al faltar pequenos tramos, como el paso de la via del tren; no obstante se prevee que este en funcionamiento cuando se ejecute el presente plan parcial

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 27 ENE. 1989 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Angel R. Martinez del Valle ARQUITECTO 15

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 JUL. 1989 No 007

P. J. [Signature]



[Signature] AYUNTAMIENTO DE GRANADA ALCALDIA SECRETARIA GENERAL

1.3.2.f. Redes electricas.

En la actualidad existe una linea de alta muy proxima al sector en su vertice noroeste, dicha linea es de consumo, no de transporte, lo que nos permite abastecernos de electricidad de esta red, el plan parcial contiguo, P-19 dedica fondos para disponer la linea que lo atraviesa con conducciones subterranea, de esta linea se abastecera el presente poligono para lo cual sera necesario la ubicacion de un centro de transformacion que suministre la potencia demandada, se debera concretar en el correspondiente proyecto de urbanizacion, de acuerdo con las normativas y exigencias de la Compania Suministradora.

1.3.2.g. Red de telefonía-

Actualmente esta zona esta totalmente desprovista de este tipo de instalacion, no obstante dado la proximidad con la Barriada de la Chana y de la colonia de San Francisco, no existira dificultad en la ampliacion de las redes, por lo cual se estima como mas conveniente la instalacion de una red general que discurra en su mayor parte por las vias peatonales, siguiendo las instrucciones al respecto de la Cia. suministradora.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 23 FEB. 1990 Granada, EL SECRETARIO GENERAL, AYUNTAMIENTO DE GRANADA ALCALDIA SECRETARIA GENERAL SERVICIOS RELACIONADOS

1.3.2.h. Otras instalaciones existentes.


En el borde oeste de la carretera, y practicamente paralelo a ella, discurre una acequia de riego, perteneciente a la comunidad de regantes de Maracena, que aunque actualmente apenas si se utiliza debera tenerse en cuenta y entubarla si es preciso, cambiando su trazado, para hacerle coincidir con la nueva red viaria.

1.3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCION DE CARGAS.

En el plano catastral que se acompaña, se señalan las propiedades respectivas, así como sus linderos formas y propietarios. A continuación y en cumplimiento del artículo 64-b del Reglamento de Planeamiento, se detallan las superficies de cada uno, y la cuota o coeficiente de participación de cada uno de ellos:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **27 ENE. 1989**
 en Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,

sesión de fecha de **28 JUL. 1989** 0 0
 ARQUITECTO Martínez del Valle
 EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.




P.D.


Comunidad de Regantes de Maracena

| | | | |
|-----|---|------------|-----------|
| 1.- | Comunidad de Regantes de Maracena | 1.523 m2 | 1'5558 % |
| 2.- | Consejería de la Junta de Andalucía | 1.600 m2 | 1'8816 % |
| 3.- | Inonsa S.A | 3.680 m2 | 4'3276 % |
| 4.- | Ayuntamiento, Diputación. 20.565 m2. | 20.565 m2 | 24'1839 % |
| 5.- | INONSA S.A..... | 12.467 m2. | 12'1795 % |
| 6.- | VARIOS (según desglose) | 3.888 m2. | ----- % |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de **23 FEB. 1990**
 en Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,



| | | | |
|---------------------------|---|-----------|-----------|
| 6.1.- | Miguel Izquierdo Garcia | 400 m2 | 0'0116 % |
| 6.2.- | Jose del Moral Lopez | 350 m2 | 0'4116 % |
| 6.3.- | Jose Romero Gomez | 250 m2 | 0'2940 % |
| 6.4.- | Jose del Moral Lopez | 2.238 m2 | 2'6318 % |
| 6.5.- | Andres Rodriguez Alvarez | 650 m2 | 0'7644 % |
| 7.- | Inonsa s.a. y Hermanos Gonzalez Gomez (proindivisc) | 37.962 m2 | 44'6423 % |
| 8.- | Manuel Garcia Creus y Herms. | 6.061 m2 | 7'1276 % |
| 9.- | AYUNTAMIENTO DE GRANADA... | 5.904 m2 | 0'0000 % |
| TOTAL | | 93.450 m2 | --- |
| Total con Aprovechamiento | | 85.036 m2 | 100 % |

* Nota.- Esta superficie computa solo a efectos de suma en el Polígono total pero no computa en cuanto aprovechamientos ni a cargas se refiere.
 ** Nota.- Esta parcela se considera como Enclave de suelo Urbano, ver anexo a este plan Parcial.

Segun datos facilitados por la oficina municipal de Urbanismo, en su seccion de disciplina, las parcelas (6.2, 6.3, 6.5) son objeto de expedientes disciplinarios, numeros: 2.318/87, 2.345/87, --- 2.344/87, 2.346/87, 2.347/87, por realizacion de obras sin la correspondiente licencia municipal, realizadas sobre suelo urbanizable.

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



[Handwritten number 10]

1.1.4. - Condiciones impuestas por el planeamiento General vigente.

Las determinaciones que afectan al suelo que nos ocupa, y que quedan establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, pueden concretarse en:

Apr. Dado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989



Clasificación como suelo urbanizable programado, de uso generico residencial conteniendo su ambito una subzona de una superficie de 59.820 m2. destinada a uso global de Residencial 2 (de Ensanches de casco), a esta superficie deben anadirse los 33.630 m2 destinados a sistemas generales, con lo que se completan los 93.450 m2 de superficie total del sector, de esta superficie existen 5.904 m2 que no computan para el calculo del aprovechamiento del Sector; Asi como un enclave de suelo urbano de 400 m2., en la parcela 6.1, que igualmente excluimos del poligono a la hora de efectuar calculos de aprovechamiento, ya que no participa de cargas ni de beneficios de este plan Parcial;

Apr. Dado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 23 FEB. 1990



El limite del poligono de actuacion se ha ajustado en su vertice norte, con el lindero de propiedades, ya que se incluia parte de una parcela perteneciente al Ministerio del Ejercito, dejando el resto en el poligono contiguo, dicha inclusion haria muy dificultosa la gestion del presente poligono, decidiendose incluir la finca completa en el poligono contiguo, este extremo se realiza con sujeción en el Plan General de Granada, ya que la superficie es muy inferior al 5% del total del poligono

quedando pues una superficie con aprovechamiento de 85.036 m2.

Los usos pormenorizados que se han previsto por el Plan General para cada uno de los globales asignados a cada subsector, se reflejan en el siguiente cuadro, donde se hacen constar las edificabilidades minimas a prever:

SUBZONA 1

| | |
|---|-------|
| - SUBZONA: Residencial 2. (Ensanches de casco) | |
| - Residencial libre: | 15% |
| - Residencial social: | 45% |
| - Equipamiento terciario | 20% |
| - Equipamiento comunitario | 12,5% |
| - Otros Usos | 7,5% |
| TOTAL | 100% |

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

ARQUITECTO Martínez del Valle

Nº 010
F-23

Granada, 27 ENE. 1989

21

EL SECRETARIO GENERAL

P.D



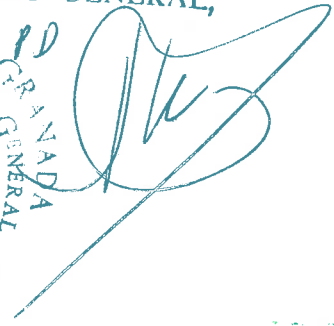
ACTA

No obstante, del porcentaje de edificabilidad que se prevee para destinarlo a otros usos posibles, puede ser empleado en cualquiera de los otros antes citados, bien repartido o acumulado sobre uno de ellos.



Así pues, y partiendo de la previsión que hace el Plan General de adjudicación de 0,378 unidades de Aprovechamiento Medio por cada m2 de suelo dentro del suelo clasificado como urbanizable, tenemos un total de 32.143'608 U.A.M., que hemos de repartir entre los usos que vamos a preveer para este sector F-23.

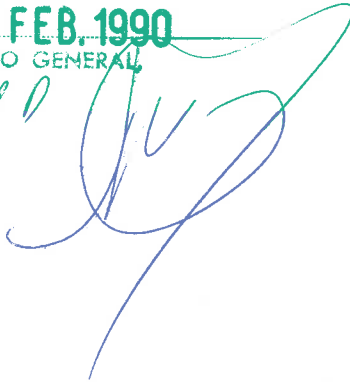
Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



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

Granada, 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
27 ENE. 1989
Granada,

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
25

Nº 0 1 1

P-23

12

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



1.3.5. Conclusiones de la información urbanística.

Respecto a las conclusiones obtenidas, nos hemos ido refiriendo en cada uno de los apartados correspondientes. Sintetizando obtenemos como conclusión que se trata de un suelo muy favorable para la construcción de viviendas y edificaciones complementarias, tanto por las características geológicas y geotécnicas del suelo, como por su orografía y paisaje. Igualmente se trata de una zona que no esta dotada de servicios urbanísticos correspondientes, pero que los tiene a pie de polígono, no siendo excesivamente costoso la implantación de los mismos.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

SECRETARIO GENERAL
[Handwritten signature]



1.4.- Examen y analisis ponderado de diversas alternativas.

Dentro de las condiciones impuestas por el Planeamiento general vigente, se han estudiado diferentes soluciones al desarrollo del presente plan. Comentadas estas con los Tecnicos municipales, se han ido descartando en base a las directrices marcadas por el plan al respecto, que es bastante rigido en ese sentido, amitiendo pocas variaciones en cuanto a la configuracion de la red viaria y ubicacion de equipamientos. Por tanto se considera la solucion propuesta como la mas idonea a los fines del Plan General de Ordenacion Urbana de Granada.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 23 FEB. 1990



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Descripción de la solución elegida.

Esta solución esta recogida basicamente en el plano de imagen del Plan General de Ordenacion de Granada, limitandose el presente P.P. a desarrollarlo siguiendo las directrices marcadas en el mismo.

Por tanto la zona verde planteada, se presenta como una barrera separatoria entre las masas edificatorias y la via del tren, siendo a su vez continuacion del Sistema General de Espacios Libres asignado al presente plan.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
26

13
P-23
Nº 0 1 2

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

Los equipamientos de cesion obligatoria se ubican sobre dos manzanas la central y la colindante con la actual Guarderia infantil, agrupandolos, con indicacion de la posible distribucion de usos dentro de la misma, pero flexibilizando la reorganizacion de los mismos por el organismo receptor de los correspondientes suelos. En la misma parcela se da cabida al suelo de uso terciario, uso aunque con caracter lucrativo es afin al resto de las cesiones, esta parcela recoge igualmente el enclave de suelo urbano, que se justifica en el anexo de este plan parcial, y que no delimita la alineacion del vial, al encontrarse este consolidado.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

El resto del suelo se destina a uso residencial, distinguiendo dos tipos: Edificacion plurifamiliar en agrupacion de bloques aislados asimilable a manzana cerrada y en agrupacion intensiva de vivienda unifamiliar, guardando los porcentajes minimos establecidos en el Plan General, (minimo el 60% de uso R-2, segun indicaciones del F.G.O. U. al respecto).

Dado que el plan que nos ocupa es contiguo al P-24, el cual tiene un tratamiento de vivienda unifamiliar intensiva, se ha previsto la ubicacion de las viviendas unifamiliares en la margen opuesta del vial que sirve de separacion entre ambos planes, dandonos un perfil simetrico y una perspectiva uniforme y coherente de la mencionada via, sin perder de vista la marcada alineacion de las parcelas que queda perfectamente garantizada con la presente solucion.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990

Granada
EL SECRETARIO GENERAL,
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Las edificaciones en altura se situan adyacentes a los espacios abiertos, separandonos de las zonas destinadas a residencial unifamiliar mediante vias peatonales, de ancho suficiente, para garantizar el soleamiento de las mismas.

Ambos tipos de viviendas garantizan las alineaciones de edificacion, quedando perfectamente consolidadas las mismas una vez ejecutado el presente plan.

La edificacion existente que actualmente se encuentra catalogada, queda integrada en el espacio correspondiente al Equipamiento Docente de cesion obligatoria, de forma que se posibilite su reutilizacion. A nivel de sugerencia este edificio podria tener el caracter de representativo, dentro de las instalaciones docentes que alli se ejecuten, conservando por tanto dicho edificio como patrimonio municipal.

El trazado del viario destinado a trafico rodado se ha proyectado segun las indicaciones del FGOU al respecto, asi como las conversaciones mantenidas con los tecnicos municipales, queda por resolver el paso subterraneo bajo la via del tren de la via de primer orden que discurre paralela al Taller Escuela Virgen de las Nieves, dicho trazado y su posterior negociacion con renfe, asi como su ejecucion se realizaran a cargo y cuenta de la administracion, ya que queda fuera del ambi

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

Nº 0 1 3

27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO

F-23

Granada, EL SECRETARIO GENERAL

P.D.



to del presente plan, y la junta de compensacion que en su dia se forme para la consecucion del presente plan, no esta capacitada para efectuar las correspondientes tramitaciones que exige el tema principalmente en la relaciones para conseguir la autorizacion por parte de R.E.N.F.E., tramite posible para la administracion, e imposible para la iniciativa privada, que se completara con la ejecucion de la U.A.-804.

Perpendicularmente, se ha previsto un trazado de viales de uso peatonal, apoyado en las aceras de las vias de trafico rodado, para completar el acceso a todas las zonas.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990
Granada,



EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 27 ENERO, 1989
Granada,

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
30

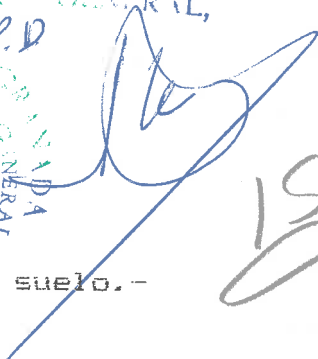
Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
P-23

Nº 014

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.




P.D.


15

Al.1.- Cuadro de superficies de suelo.-

ACTAS

Al.1.1.- Total del sector de planeamiento y subzonas que lo componen.

SUPERFICIE DEL SECTOR..... 91.340 m2.

Subzona 1 Residencial 2 59.620 m2.

Subzona 2 S.G. (Espacios libres)..... 31.520 m2.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990
Granada,



Al.1.2.- Modificaciones respecto del P.G.O.U., justificación de las variaciones de usos y límites.

El presente plan parcial no introduce modificación alguna, respecto de los límites marcados por el P.G.O.U., si bien existe una pequeña diferencia en cuanto a su cabida, datos que son producto de una medición topográfica sobre el terreno in situ.

A continuación damos un cuadro comparativo que nos relaciona ambas superficies.

| | P.G.O.U. | PLAN PARCIAL |
|--|---------------|---------------|
| SUBZONA 1 R-2 | 57.506 m2. | 59.820 m2. |
| SUBZONA 2 S-G | 33.630 m2. | 31.520 m2. |
| TOTAL excluido enclaves de S.U. y superf. n.c. | 88.896 m2. | 85.036 m2. |
| U.A.M. | 33,602 u.a.m. | 32.143 u.a.m. |

la mencionada diferencia supone un aumento de cabida del 2 %, cantidad perfectamente justificada por la diferencia de método al efectuar la medición.

En las superficies brutas de las subzonas están incluidos tanto el enclave de suelo urbano, como la superficie de la carretera, que no computa aprovechamiento.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 27 ENE. 1989

ARQUITECTO Martínez del Valle 35

EL SECRETARIO GENERAL



Programa de usos. Calculo del aprovechamiento medio segun la solucion elegida.

PROPUESTA DE ESTE PLAN PARCIAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 JUL. 1989 SUBZONA 1.- Uso (Residencial 2, ensanche de casco, sobre una superficie de 59.820 m2.

EL SECRETARIO GENERAL SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (con aprovechamiento)..... 85.036 m2. COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO .. 0'378 APROVECHAMIENTO TOTAL 32.143'608 U.A.M.



La distribución de edificabilidades seria la siguiente:

RESIDENCIAL 2 (PLURIFAMILIAR)

(Aprovechamiento 32.143'608 U.A.M.)

| USO GENERICO | % | EDIFICABILIDAD | COEFICIENTE USO | APROVECHAMIENTO |
|--------------------|--------|----------------|-----------------|-----------------|
| Residencial Libre | 15'091 | 6.247'58 | 1'00 | 6.247'51 |
| Residencial Social | 53'041 | 21.958'62 | 0'80 | 17.566'90 |
| Equipam. Terciario | 20'120 | 8.329'55 | 1'00 | 8.329'55 |
| Equipam. Comunit. | 11'748 | 4.863'59 | 0'00 | 0'00 |
| | 100% | 41.399'34 | | 32.143'96 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 23 FEB. 1990



CALCULO COEFICIENTE Cu

Residencial 2 Cu= 1'00x0'1509 + 0'80x0'53041 + 1'00x0'2012 + 0'1169x0'00 = 0'776428

CALCULO COEFICIENTE Ci

Ci= Am(Si+Sg) / SixCu

Residencial 2 Ci= 0'378x(59.820+31.520) / 59.820x0'776428 = 0'7433703

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

| | RESID. LIBRE | RESID. SOCIAL | EQUIPH. TERC. | EQUIPAM. COMUNIT. | TOTAL |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|-------------------|-----------|
| R2 | 6.247'58 | 21.958'62 | 8.329'55 | 4.863'59 | 41.399'34 |
| TOTAL RESIDENCIAL | | | | | 28.206'20 |

El total de metros de edificabilidad que se destinan a residencial, el presente Plan pretende distribuirlos de la siguiente forma:

El 50% de la edificabilidad total (excluido el equipamiento de cesion obligatoria y gratuita), a vivienda plurifamiliar 21.921'45 m2. El resto de residencial se destina a viviendas unifamiliares ... 6.284'75 m2.

27 ENE. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D



A1.3. RESERVAS DE SUELO Y EDIFICABILIDADES

RESERVAS DE SUELO

17

JARD. Y PLAZAS A. DE JUEGO EQUIP. DOCENTE EQUIP. DEPORTIVO EQUIP. SOCIAL

RESIDENCIAL (máximo 250 viviendas., 28,206'20 m2.) una media de 112'82 m2./vivienda

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



| | | | | | |
|----------------|-----|-----|-------|-----|-----|
| D. General UD. | --- | --- | 4 | --- | 2 |
| T. | --- | --- | 1.000 | --- | 500 |

| | | | | | |
|-----------------|-------|-----|-------|-------|-----|
| D. Local B. UD. | 15 | 3 | 12 | 6 | 3 |
| T. | 3.750 | 750 | 3.000 | 1.500 | 750 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| D. Local C. UD. | --- | 3 | --- | 2 | 2 |
| T. | --- | 750 | --- | 500 | 500 |

TERCIARIO (8.329'55 m2.)

| | | | | | |
|----------------|-----|-----|-----|-----|--------|
| D. General UD. | --- | --- | --- | --- | 4 |
| T. | --- | --- | --- | --- | 333.18 |

| | | | | | |
|-----------------|----------|-----|-----|--------|--------|
| D. Local B. UD. | 15 | --- | --- | 6 | 3 |
| T. | 1.249'43 | --- | --- | 499'77 | 249'88 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| D. Local C. UD. | --- | --- | --- | --- | --- |
| T. | --- | --- | --- | --- | --- |

TOTAL RESERVAS SUELO. 4.977'43 1.500'00 4.000'00 2.499'77 2.333'06

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

23 FEB. 1990

Granada,

RESERVAS DE EDIFICABILIDADES

EL SECRETARIO GENERAL,



JARD. Y PLAZAS A. DE JUEGO EQUIP. DOCENTE EQUIP. DEPORTIVO EQUIP. SOCIAL

RESIDENCIAL (máximo 250 viviendas., 28,206'20 m2. a 112'82 m2./ vivienda de media)

| | | | | | |
|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| D. General UD. | --- | --- | 2 | --- | 2 |
| T. | --- | --- | 500 | --- | 500 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-------|--------|-----|
| D. Local B. UD. | --- | --- | 6 | 1'5 | 3 |
| T. | --- | --- | 1.500 | 375'00 | 750 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|--------|-----|
| D. Local C. UD. | --- | --- | --- | 0'5 | 2 |
| T. | --- | --- | --- | 125'00 | 500 |

TERCIARIO (8.329'55 m2.)

| | | | | | |
|----------------|-----|-----|-----|-----|--------|
| D. General UD. | --- | --- | --- | --- | 4 |
| T. | --- | --- | --- | --- | 333.18 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|--------|--------|
| D. Local B. UD. | --- | --- | --- | 1'5 | 3 |
| T. | --- | --- | --- | 124'94 | 249'88 |

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| D. Local C. UD. | --- | --- | --- | --- | --- |
| T. | --- | --- | --- | --- | --- |

TOTAL RESERVAS EDIFICAB. 2.000'00 624.94 2.333'06

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle ARQUITECTO 50

EL SECRETARIO GENERAL

P.D

[Handwritten signature]



RESUMEN DE RESERVAS Y CESIONES

RESUMEN DE RESERVAS

(Minimos exigidos por el Plan General de O.U)

ACTAS

18

SUELO EDIFICABILIDAD

| | | |
|----------------------|-------------|-------------|
| JARDINES Y PLAZAS. | 4.999'43 m2 | 0'00 m2 |
| AREAS DE JUEGO | 1.500'00 m2 | 0'00 m2 |
| EQUIPAMIENTO DOCENTE | 4.000'00 m2 | 2.000'00 m2 |
| " DEPORTIVO | 2.499'77 m2 | 624'94 m2 |
| " SOCIAL | 2.333'06 m2 | 2.333'06 m2 |

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

| | | |
|-------|--------------|-------------|
| TOTAL | 15.332'26 m2 | 4.958'00 m2 |
|-------|--------------|-------------|



RESUMEN DE RESERVAS

(Propuestos en el presente Plan Parcial)

ACTAS PLENO

SUELO EDIFICABILIDAD

| | | |
|----------------------|-------------|-------------|
| JARDINES Y PLAZAS. | 5.480'00 m2 | 0'00 m2 |
| AREAS DE JUEGO | 1.500'00 m2 | 0'00 m2 |
| EQUIPAMIENTO DOCENTE | 4.000'00 m2 | 2.000'00 m2 |
| " DEPORTIVO | 2.516'00 m2 | 624'94 m2 |
| " SOCIAL | 2.352'00 m2 | 2.333'06 m2 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

| | | |
|-------|--------------|-------------|
| TOTAL | 16.848'00 m2 | 4.958'00 m2 |
|-------|--------------|-------------|



Como podemos observar en el presente cuadro, las reservas propuestas por este plan superan en todo momento los minimos exigidos por el Plan General de Granada, las cuales a su vez son muy superiores a los minimos exigidos por el Reglamento de Planeamiento, no siendo por tanto necesaria su comparacion cuantitativa.

Sera de cesion obligatoria y gratuita el 10% del aprovechamiento medio del sector, debidamente urbanizado, no obstante no se fija la superficie sobre la que ha de materializarse, ya que al ser la Administracion propietaria de parte de la superficie del poligon, se fijara en junta de compensacion el lugar donde se materializara el mencionado 10 %, conjuntamente o no, con el resto de suelo que pueda corresponderle en calidad de copropietario.

27 ENE. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



Al.4. - Cálculos de las infraestructuras básicas

Abastecimiento.

ACTAS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



Los caudales se determinaran a partir de una dotacion fija de 500 l/hab./dia, estando en ellos incluidos los caudales correspondientes a riegos e incendios y no afectando esta cifra del crecimiento anual acumultivo de la dotacion. El numero de habitantes previsto se obtendra a partir de los volúmenes máximos edificables que contemple el proyecto de edificación o el certificado correspondiente de la seccion de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada. El caudal punta se obtendra multiplicando el caudal medio por 2.4.

De este calculo quedaran excluidas todas aquellas arterias que la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada determine que tienen funcion de transporte, ademas del propio abastecimiento.

Debera hacerse un estudio aparte del funcionamiento de la red, en el tema referente a caudales necesarios para incendios, conforme a la Normativa vigente (NBE-CPI/82).

Se dimensionara la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de

Granada, 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL



- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribucion topografica de la poblacion, de la demanda industrial y de otros usos. Para ello se realizara un estudio de demandas, segun los distintos barrios, teniendo en cuenta la demografia actual y futura, el incremento urbanistico, nivel de vida, planos de ordenacion urbana, aumento de dotacion, e.t.c.

- Salvo justificacion en contra, se adoptara un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio.

- Comprobacion de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en funcion de los datos obtenidos en el punto de conexion con la arteria de abastecimiento.

- Se comprobara asi mismo las presiones y velocidades para un catalogo de averias en ramales importantes que permita conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

- La linea piezometrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte mas alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la perdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista debera disponer grupos de presion en las edificaciones.

- Con independendencia de los resultados obtenidos en los calculos los diametros no seran en ningun caso inferiores a 150 mm.

sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

61

EL SECRETARIO GENERAL



- En el dimensionamiento estatico resistente, de-
bera tenerse en cuenta el comportamiento de las
secciones para las siguientes solicitudes:

20

- Peso del conducto a tubo vacio y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierra y otras cargas muertas
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de trafico.
- Acciones termicas.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



ACTAS PLENO

Al.4.2.- Saneamiento.-

Las redes de alcantarillado seran siempre unita-
rias, salvo excepciones justificadas y en ellas
podran verter las aguas procedentes de las esco-
rrentias de lluvia; las de uso domestico y las de
usos industriales con las limitaciones que se es-
tablezcan, bien en la Oficina de Revision del
Plan General de Ordenacion Urbana de Granada o,
las establecidas en el Reglamento de Servicio de
EMASAGRA, S.A. para cada tipo de vertido, en fun-
cion de las caracteristicas del mismo.

La redaccion de un proyecto de redes de alcanta-
rillado, implica necesariamente relacion con o-
tros factores urbanisticos, cuyo desconocimiento
puede invalidar el Proyecto, por lo que el mismo
debe contemplarse como parte de la estructura ge-
neral de un proyecto de Urbanizacion o Plan Gene-
ral de Saneamiento.

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

Granada, 23 FEB. 1990



EL SECRETARIO GENERAL

En el apartado relativo al calculo de caudales y
dimensionamiento de los conductos, nos remitimos
a la normativa tecnica de EMASAGRA, S.A.

Al.4.3.- Alumbrado publico:

Para el calculo de las redes de alumbrado publi-
co nos remitimos a las especificaciones concretas
que al respecto hace el P.G.O. U., asi como a la
Normativa Basica existente al respecto.

Al.4.4.- Electrificacion:

Igualmente, en este apartado hay que remitirse a
los Reglamentos electrotecnicos para alta y baja
tension, asi como a las especificaciones concre-
tas de la Compania suministradora.

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

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO

Nº 020
P-23

62

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



Al.4.5. Telefonía:



En este apartado sera preciso dejar previstas la canalizaciones, las cuales se realizaran con tubo de PVC de diametro 110,63 y 40 mm segun casos, y espesor de paredes minimo de 1,2 mm..

La proteccion de los tubos de PVC se efectuara con hormigon de resistencia caracteristica 125 kp/cm2, con tamaño maximo del arido de 20 mm y cemento P-350, debiendo cumplir la Instruccion para la realizacion de canalizaciones telefonicas y urbanizaciones editada por la C.T.N.E. en Octubre de 1986.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



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

23 FEB. 1990

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO

Nº 021

P-23

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
[Handwritten signature]



ANEXO II.

[Handwritten signature]

A2.1- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL



Tal como se prescribe en el artículo 64-a), el punto que se trata a continuación debe ser incluido como anexo en la memoria, para justificar la necesidad o conveniencia de determinada actuación promovida por particulares, una vez que ha quedado señalado que puede formularse respecto de las determinaciones del Plan General.

Se considera que existe una necesidad importante de disponer de suelo residencial, pues el suelo urbano se ha restringido a lo actualmente consolidado, además de algunas parcelas individuales que se destinan a equipamiento y otras de reducidas dimensiones para completar un tejido urbano coherente.

Por otra parte, existe un importante déficit de equipamientos que se centran principalmente en carencia de parques y jardines, así como equipamientos comunitarios.

Por ello, el presente P.P., que desarrolla el Plan General, preve la ordenación de este sector, al objeto de que se pueda ofertar una serie de parcelas edificables con destino a este uso.

La conveniencia del desarrollo de esta urbanización se apoya en parte en lo dicho anteriormente para justificar la necesidad de este Plan. Pero es que además y dado que la ejecución de este sector de suelo urbanizable programado se preve en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General, es en este periodo cuando se han de desarrollar los sistemas de todo tipo que pueden afectar al mismo, dejando previstos los que en otro momento lo vayan a ser, es decir, los referentes a viario, instalaciones, etc., así como infraestructura de todo tipo.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento

en sesión de fecha de

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



23

A2.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN PARCIAL P-23.

1.- Comunidad de Regantes de Maracena 1.323 m2 .. 1º5558 %
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

2.- Consejería de la Junta de Andalucía 1.600 m2... 1º8816 %
EL SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

3.- Inonsa S.A 3.680 m2... 4º3276 %
Acera del Casino Numero 9, Granada 18009

4.- Ayuntamiento, Diputación. 20.565 m2. 24º1839 %

5.- INONSA S.A..... 10.357 m2. 12º1795 %

6.1.- Miguel Izquierdo Garcia 400 m2. 0º0 %
Avda. Coronel Muñoz S/n (panaderia) Granada

6.2.- Jose del Moral Lopez 350 m2...0º4116 %
Cristo de la Yedra N.19 4B Granada 18012

6.3.- Jose Romero Gomez 250 m2...0º2940 %
Virgen de la Consolacion N.2 6-D La chana
Granada 18015

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990
Granada

EL SECRETARIO GENERAL,



6.4.- Jose del Moral Lopez 2.238 m2...2º6318 %
Cristo de la Yedra N.19 4B Granada 18012

6.5.- Andres Rodriguez Alvarez 650 m2 ..0º7644 %
Doctor Vaca de Castro N.2. 2D. La Chana. Granada
18015

7.-Inonsa s.a. y Hermanos Gonzalez Gomez (proin-
diviso..... 37.962 m2..44º6423 %

6/8 partes INONSA

1/8 partes Dna. Cristina Gonzalez Gomez (repre-
sentada por Ignacio Suso Gonzalez) C/ Melchor
Almagro N.7 Granada 18002

1/8 parte Dna. Maria Josefa Gonzalez Gomez (Repre-
sentada por D. Manuel de la Higuera Rojas) Plaza
de Gracia N.2 Granada 18002.

8.-Manuel Garcia Creus y Herms. 6.061 m2.7º1276 %

-Dolores Garcia Creus, Gran Via 29 Granada 18001

-Margarita Garcia Creus, Doctor Martin Lagos N.4
Granada 18005.

-Juan Garcia Creus, Alvaro de Bazan N.7 Granada
18010.

-Guillermo Garcia Creus, Doctor Martin Lagos N.4
Granada 18005

-Manuel Garcia Creus, Avda de Espana N.11 Caceres
10004

9.-AYUNTAMIENTO DE GRANADA... 5.904 m2* 0º0000 %

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

Granada, 27 ENE 1989

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



A2.3. - OTRAS DETERMINACIONES.

[Handwritten number 24]

A2.3.1. - MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION.

ACTAS

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

23 FEB. 1990



EL SECRETARIO GENERAL

En el presente punto se redacta en cumplimiento de lo previsto en el art. 64-c) y 46-a) del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización, queda suficientemente explicado en el punto o apartado del plan en que se trata el Plan de Etapas. No obstante, cabe decir que las obras se ajustaran a lo previsto en el mismo, es decir, desarrollandolo en una unica etapa y por cuenta de la Junta de Compensacion. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargaran por la Junta de Compensacion, y el pago de los mismos se hara por parte de la misma como gasto de urbanización. La contratación de las obras sera de cuenta de la misma Junta, para la empresa que esta determine, suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se senalan en el articulo 176.3 del Reglamento de Gestion Urbanistica.

Los gastos de urbanización seran de cargo de la Junta de Compensacion, conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestion, y, en su momento, las fincas resultantes de la aprobacion definitiva del proyecto de compensacion quedaran gravadas con caracter real al pago de los costes de urbanización que corresponda a cada finca, conforme a los Arts. 58 y 178 del Reglamento de Gestion.

En cuanto al sistema de actuacion como ha quedado senalado, es el de compensacion, a cuyo objeto se constituiria la correspondiente junta de compensacion, y se redactara el proyecto de compensacion necesario para efectuar una justa distribucion de beneficios y cargas, y para hacer efectivos los aprovechamientos de cada propietario en una zona concreta y determinada.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesion de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

probado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
93

Nº 0 2 4
P-23

EL SECRETARIO GENERAL



295

A2.3.2.- COMPROMISO A CONTRAER ENTRE URBANIZADORES AYUNTAMIENTO-TERCEROS.

ACTAS

Los propietarios, una vez constituidos en Junta de Compensación, aceptan el plan de etapas propuesto, por el cual se comprometen a realizar las obras de urbanización que en el mismo se fijan, así como las correspondientes implantaciones de servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento de cada una de ellas.

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



Las dotaciones de equipamiento comunitario, que se refieren a suelo para uso deportivo, social y comercial, ni legalmente ni en el Plan General llevan implícita la obligatoriedad de construcción en los mismos de edificación alguna por parte de los propietarios promotores, por lo que no cabe hacer a este respecto previsión alguna de compromiso.

En cuanto a conservación de la urbanización, dado que estos viales van a ser cedidos al Ayuntamiento, así como el resto de suelos públicos y los aprovechamientos que se precisan, ha de ser a cargo de la Administración Municipal. No obstante, si los propietarios se constituyeran en entidad urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar ceder a la misma tales competencias.

A2.3.3.- GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR PARTE DE LOS PROMOTORES.

La misma, por importe del 6% del coste de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según el estudio económico financiero del Plan, será prestada por el promotor, a tenor del Art. 139.2, en relación al 46 de Reglamento de Planeamiento, en el plazo de un mes desde el requerimiento practicado al efecto por el Ayuntamiento, y en la forma que este determine.

La aprobación definitiva del Plan quedará condicionada a la prestación efectiva de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá procederse a su publicación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



Granada,

27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



A2.3.4. - MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES, RECURSOS PROPIOS Y FUENTES DE FINANCIACION. -

La capacidad economica de los promotores de esta urbanizacion, queda garantizada por los respectivos patrimonios de cada uno de los participantes, que quedan reflejados, parcialmente, en las propiedades que cada uno aporta a la Junta de Compensacion.

En cuanto a recursos propios, en su mayoria vienen de las disponibilidades economicas de los propietarios, quedando ademas garantizados por operaciones de prestamo y aval de diferentes entidades bancarias que operan en la ciudad.

A2.3.5. - CESION OBLIGATORIA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

En cumplimiento de la Ley del Suelo y reglamento de planeamiento y gestion urbanistica, sera obligatoria la cesion gratuita del 10% del aprovechamiento medio del sector debidamente urbanizado, ubicandose en lugar designado de mutuo acuerdo entre ambas partes, propiedad y Administracion.

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

Granada, 28 JUL. 1989



EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



probado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

95

F-23

Granada,

27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
[Signature]



[Handwritten signature]

ANEXO III ADECUACION DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 13 DE LA LEY DEL SUELO.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesion de fecha de 28 JUL. 1989



ACTAS PLENO

Este precepto legal queda cumplido en su totalidad ya que como se ha dicho repetidamente, el objeto del presente Plan Parcial es el de desarrollar un sector del suelo urbanizable programado que se propone en el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, no suponiendo modificación alguna respecto de las determinaciones que en este se contienen.

En cuanto a determinaciones propias del Plan Parcial tal como se ha senalado en el parrafo correspondiente de la presente memoria justificativa, se cumplen todos los preceptos contenidos en el Reglamento de Planeamiento para estas figuras urbanisticas.

En el art. 13-2, b) de la Ley del Suelo se establece la obligatoriedad de prever reservas de suelo para parques y jardines, asi como para zonas deportivas publicas y de recreo y expansion, en proporcion a las necesidades colectivas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 22 FEBRERO 1989



Se considera como minimo que debe ser de 18 m2-20 m2 o 100 m2 construidos de edificacion residencial, y en todo caso mayor del 10% del total de superficie ordenada teniendo el caracter de ser independiente de las previsiones que establece el Plan General para parques y jardines publicos. Pues bien, teniendo en cuenta que la superficie ordenada con aprovechamiento es de 85.0366 m2. tendriamos que el 10% representaria 8.503 m2., para dotacion de areas libres de uso publico. No obstante, puesto que hay un total de 59.820 m2., que se destinan a un uso residencial y el resto 31.520 m2. a Sistemas Generales de jardines y plazas, solo hemos de reservar en funcion de aquella superficie ordenada dentro de la subzona 1, es decir 5.982 m2. de suelo para areas libres de uso publico. Como se demuestra en el cuadro comparativo del anexo de calculo, se ve que esto esta ampliamente superado, al aplicar los estandares que senala el Plan General al respecto.

El resto de reservas a que se hace referencia en el citado articulo de la Ley del Suelo, tal como se explica mas adelante, en cumplimiento de lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, quedan totalmente satisfechas con la suficiente amplitud.

EL SECRETARIO GENERAL

27 ENE. 1989

P.D.
[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

ANEXO IV. - CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN LOS ARTICULOS 43 a 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

ACTAS

Artículo 43.

28

El presente Plan Parcial, se redacta para desarrollar el sector denominado P-23 de los definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada dentro del Suelo Urbanizable Programado.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO
[Handwritten signature]

El ámbito de dicho Plan Parcial, es un sector completo del citado Plan General.

Artículo 44.

La redacción de este Plan Parcial (en adelante P.P.), se realiza una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Granada (en adelante P.G.O.U.G.) mediante resolución del Consejero de Política Territorial de fecha 25 de Enero de 1.985, al cual no modifica en aspecto alguno.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 28 JUL. 1989
Granada,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIOS RELACIONADOS
ACTAS PLENO

Artículo 45.

El P.P. del sector P-23, contiene las siguientes determinaciones:

- a.- Delimita un unico sector completo del P.G.O.U.G.
- b.- Se asignan usos pormenorizados, zonificando el territorio en funcion de los mismos. A efectos de ejecucion el Plan Parcial contiene un solo Poligono.
- c.- Se senalan las reservas de terrenos para parques y jardines publicos, asi como zonas deportivas publicas, en la cantidad que el propio plan fija, que cumple con lo minimo solicitado en el Reglamento de Planeamiento.
- d.- Asi mismo, se senala en planos las reservas de terrenos para centros culturales y docentes, en proporcion superior a la minima senalada por el ya citado Reglamento de Planeamiento.
- e.- Se senalan emplazamientos de equipamiento, todos ellos de interes publico y social.

probado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle ARQUITECTO 97

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.




EL SECRETARIO GENERAL,

P.P.

29



ACTAS PLENO

f.- ~~Actas~~ ha grafiado en planos, el trazado de la red de comunicaciones del sector y su conexión con estos sistemas generales. Se señalan las alineaciones y rasantes, y la previsión de aparcamientos en el exterior (ya que los interiores se citan en las ordenanzas).

9.- En los planos correspondientes, se han señalado los trazados y características de las redes de servicios que el Plan ha previsto.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 23 FEB. 1990





Junto con la presente memoria, se acompaña el correspondiente estudio económico de la evaluación de la implantación de los servicios y la urbanización.

i.- Así mismo, se señala un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

Hay que señalar que las dotaciones del presente P.P. son independientes de las realizadas por el P.G.O.U.G., a las cuales complementan. Esto queda expresado en el cuadro que hace referencia a las reservas de suelo para dotaciones, tanto generales como locales (básicas y complementarias).

Artículo 46.

El presente P.P. es de iniciativa particular, por lo que:

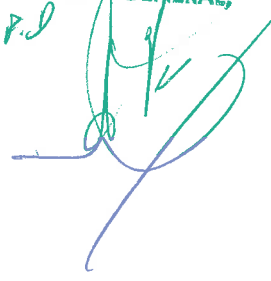
a.- Las obras de urbanización se ejecutarán en la forma que la Junta de Compensación determine. Esto quiere decir que el sistema de actuación es el de compensación.

b.- En cuanto a los compromisos a adquirir entre urbanizadores y Ayuntamiento, así como con los propietarios:

- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización y servicios, serán los reseñados en el Plan de Etapas, que a su vez coinciden con los marcados por el Plan general al respecto.

probado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.




30

La conservación de la urbanización corresponde bien a la comunidad de propietarios constituida en Entidad Urbanística de Conservación, bien al Ayuntamiento, según decida o acuerde la administración competente al respecto.

c.- La garantía del cumplimiento de compromisos, por importe del 6% del coste de la implantación de servicios, se aportara por el promotor del Plan, según se especifica en el apartado correspondiente de la presente memoria.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUL. 1989



d.- En lo que se refiere a medios económicos de los promotores del presente P.P. hay que hacer constar que, además de los terrenos que cada uno aporta al presente Plan, disponen de los respectivos patrimonios particulares, y diversas fuentes de financiación, pero que, debido al elevado número de propietarios, consideramos que sería de escasa utilidad su enumeración en el presente apartado.

Artículo 47.

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

Granada, 23 FEB. 1990



El número de viviendas totales que se pueden llegar a construir, según se han obtenido a partir de las limitaciones del P.G.O.U.G., es de 290. No obstante, el presente Plan limita el número de viviendas en 250 ya que consideramos escaso 100 m²/viv. y se ha realizado el cálculo con 116 m²/viv.. Teniendo en cuenta que la superficie del presente P.P. es de unas 9'3 Has. aproximadamente, nos da una densidad de 26.88 viv/Ha.

Si de la superficie total del P.P. deducimos la destinada a sistemas generales (que el propio P.-G.O.U.G. determina), nos queda un total de 59.620 m², o sea 5.98 Has. aproximadamente.

En este caso, la densidad de viviendas por hectárea, asciende a 41.80 viv/Ha que es aun inferior a la máxima permitida de 75 viv/Ha.

Artículo 48.

A cada una de las unidades básicas previstas en el P.P. le corresponde un mismo uso del suelo, y ello afecta a la totalidad de las que se incluyen en el citado P.P.

Se señalan, mediante referencias y llamadas a las "claves", el destino público o privado de los terrenos edificables de dotaciones, así como de las correspondientes a espacios libres y las instalaciones que en ellos se puedan ubicar.

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
[Signature]



31

Dado que para la ejecución del presente Plan Parcial, se ha delimitado un unico poligono, no se realiza division en poligonos, por lo que el sistema de actuacion para todo sector, sera el de compensacion.

Las reservas de suelo y edificabilidad para dotaciones del P.P. se realizan en relacion con las 250 viviendas (numero maximo de viviendas que limita el presente Plan). Estas reservas cumplen con los minimos exigidos en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo I, tal como se observa en el estudio comparativo..

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 JUL. 1989



Se diferencian en el Plan Parcial, reservas superiores a las minimas indicadas en este articulo, las cuales serian: a) Jardines y plazas en un total de 3,750 m2 (15 m2/vivienda); b) Areas de juego, en total 750 m2 (3 m2/vivienda); c) Equipamiento Social y Comercial un total de 500 m2. (2-m2./viv.). Todas ellas son de uso y dominio publico y son complementarias del sistema de espacios libres del Plan general.

El tamaño y composición de tales zonas, cumplen con los requisitos legales exigidos, tanto en dimensiones como en superficie y circulo inscribible. Por otra parte, no se da lugar a utilizacion privativa o anormal de parques y jardines que limiten el uso publico de las mismas, ni que permita un uso diferente al inicialmente previsto.

Articulo 50.

La reserva de suelo que se hace para equipamiento docente, se realiza en una zona exenta, perfectamente comunicada y contigua a las zonas verdes, tanto los propios del Sector, como las del Sistema General asignado.

Las distancias a recorrer son minimas, y el acceso a la zona del equipamiento docente se realiza desde el viario rodado y peatonal.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.
[Signature]

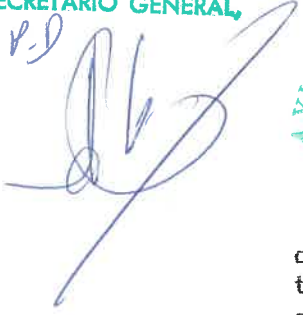
probado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
100

P-23

Nº 031

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.


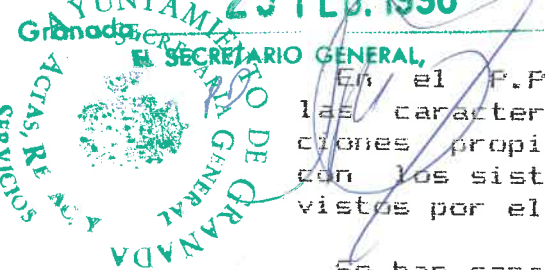


32


Artículo 51:

La situación de las diferentes reservas de suelo con destino a dotaciones, así como las áreas destinadas a equipamiento terciario y comunitario, se han establecido en perfecta relación con las redes de circulación rodada y peatonal, con lo que se garantiza la accesibilidad a aquellas, así como su integración al conjunto del P.F.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,




En el P.F. se señalan, tanto el trazado, como las características de la red viaria de comunicaciones propia del sector, así como su conexión con los sistemas generales de comunicaciones previstos por el Plan General.

Se han señalado las alineaciones de todo tipo de redes viarias, de acuerdo con los estándares de diseño que en el Plan General se establecen, y en el mismo plano se indican las rasantes definitivas de tales viales. Dado lo escasamente accidentado del terreno, no se han definido otros puntos intermedios.

En el proyecto de urbanización se señalarán los tratamientos específicos de bordillos y aceras que se han de emplear en todos los cruces de calles, para supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas. El mismo sentido se dará a cualquier otra obra que se vaya a realizar dentro del presente Plan Parcial.

El servicio público de transporte será determinado y concretado por la empresa concesionaria, si bien se considera necesaria su implantación a lo largo de las vías definidas como principales en el Plan Parcial.

La reserva de terrenos para aparcamiento se hace, parte en superficie, y parte vinculados a la edificación, quedando los primeros reflejados en el plano que corresponde a viario.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.


Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
101

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Signature]



33

Artículo 53.

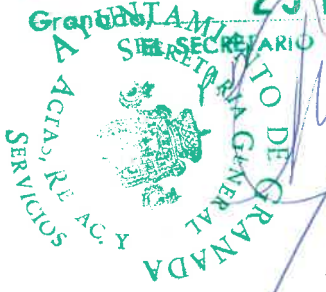
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 JUL 1989



En los planos correspondientes, se señalan los trazados de las redes de todos los servicios que se establecen, como desarrollo del Plan General. Se refiere a los siguientes: a) Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio. b) Alcantarillado. c) Distribución de energía eléctrica. d) Alumbrado público. e) Canalización para conducción telefónica. La instalación de acometida de gas, no se considera procedente, al no existir este servicio en la ciudad.

La red de abastecimiento de agua, que se propone, se ejecutara de acuerdo con las especificaciones que al respecto realiza la empresa Municipal EMASAGRA S.A. quedando pendiente de la definición total a realizar en el proyecto de urbanización. El caudal actualmente disponible desde el punto en que se realiza la toma es suficiente. Para la red de riego, que se concretara en el Proyecto de Urbanización, se realiza la conducción a partir de la proyectada para abastecimiento de agua, así mismo, de acuerdo con las especificaciones que realiza EMASAGRA S.A. Esto mismo es aplicable para la red de hidrantes, que se fijaran en el Proyecto de Urbanización.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 23 FEB 1990



El saneamiento o evacuación de aguas se realiza en tuberías según especificaciones de EMASAGRA S.A. con las características que se detallan por dicha empresa. En el proyecto de Urbanización se señalara su dimensionado.

En los planos de la red de energía eléctrica, y en los de alumbrado público, se incluye el trazado propuesto así como los niveles de iluminación, que debiera concretarse definitivamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la compañía suministradora.

Las condiciones de calculo para posteriores proyectos de urbanización, y de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación, son las que se señalan en el Título correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial.

Artículo 54.

En el presente P.P. se incluye el correspondiente Plan de Etapas como apartado específico, conteniendo las determinaciones que en este artículo se señalan. No se hacen, como se ha dicho anteriormente, previsiones de etapas para la edificación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989
El Secretario General,
R. J.

R. Martínez del Valle
ARQUITECTO
102

№ 0 3 3
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 28 JUL. 1989
El Secretario General,

Artículo 55.

Al igual que en el artículo anterior, en el estudio económico-financiero que figura como documento en el Plan Parcial se realiza la evaluación económica que se solicita en este artículo, incluyendo todas las determinaciones que en el se señalan, referidas a los puntos que se especifican.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 23 FEB. 1990
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SERVICIOS ACTAS Y RELAC.

Artículo 56.

El sistema de actuación de este Plan Parcial es el de Compensación, y lo será para todo su ámbito al no haberse realizado división alguna en polígonos, por existir únicamente un solo polígono.

La elección de este sistema de actuación, se justifica por: a) Existen dos necesidades de suelo fundamentales en la zona contigua a la Barriada de San Francisco en la que se sitúa el presente P.P.: Una es de un parque público del que carece esta barriada. La otra, de más suelo destinado a equipamiento comunitario de todo tipo, del que el citado barrio es ampliamente deficitario. La urgencia de la urbanización viene determinada por la necesidad de disponer de estos suelos, así como la creación de los elementos de sistemas generales que debe aportar el P.P., para el cumplimiento del P.G.O.U.

b) En cuanto a medios económicos de la Administración, deben destinarse a otras actuaciones de mayor interés social y más urgentes, puesto que los presentes pueden ser asumidos por la iniciativa privada.

c) Esta iniciativa privada, está dispuesta, por sus propios medios, a promover y desarrollar el presente P.P., asumiendo todos los gastos y costes que de ello se deriven. Por lo tanto, la colaboración de aquella puede considerarse como total.

d) La estructura de la propiedad del suelo, puede decirse que se encuentra subdividida. Por ello, al margen del posible problema de reparcelación o compensación, tiene una ventaja, y es la división del desembolso a realizar por los particulares en la ejecución del planeamiento.

Granada,

27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.P.




35

Otras circunstancias especificas por las que se elige el sistema de compensacion, se reducen exclusivamente al precepto de nuestra economia de que sea la iniciativa privada a quien se le de el protagonismo de la promocion, debiendo actuar la publica de forma subsidiaria, o sea, cuando aquella no puede o no quiere actuar, y el bien comun asi lo exige.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 23 FEB. 1990



EL SECRETARIO GENERAL, 57.

Como desarrollo del presente Plan Parcial, se presentan los documentos de: Memoria Justificativa e Informativa; Planos de Informacion y de Proyectos; Ordenanzas reguladoras; Plan de Etapas y Estudio EconomicoFinanciero.

Articulo 58.

En la presente Memoria, tanto en la parte informativa como en la justificativa, se cumplen todos los requisitos que se solicitan en el articulo 58 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a demostracion de la coherencia interna del Plan Parcial, asi como la correlacion entre informacion y objetivos del planeamiento y las posibilidades de llevar a la practica la ordenacion propuesta dentro de las etapas previstas.

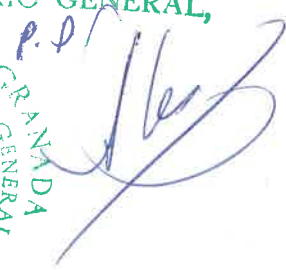
Por ello, se justifica la procedencia de su formulacion en relacion con el Plan General y se realiza la correspondiente informacion urbanistica (tratando las características naturales del territorio, los usos y edificaciones existentes, y la estructura de la propiedad del suelo). Además se señalan los objetivos y criterios de la ordenacion del territorio en relacion con el Plan General y la informacion urbanistica, y se analizan las diferentes alternativas posibles de la ordenacion.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



P.P.


EL SECRETARIO GENERAL,



Artículo 59.

La información grafica expresada en planos de información, entra a considerar la situación y calificación de los terrenos en el Plan General, el estado actual de los mismos, los usos existentes, etc., así como la estructura de la propiedad del suelo.

Se incluyen planos de situación en relación con los sistemas generales, así como de la ordenación que se establece en el Plan General para estos terrenos. Además, el plano topografico (se considera que por la topografía no accidentada del terreno no son necesarios ni el hipsometrico ni el clinometrico), el plano catastral, y el de edificaciones, usos, infraestructura y vegetación existentes.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



Artículo 60.

Los planos del proyecto se presentan a escala 1:1.000 y 1:2.000; la primera de ellas, por considerar que el ambito del P.P. permite que se realice un tratamiento con mayor detalle que el que posibilite la otra escala. En ellos se reflejan todas las determinaciones que se exigen en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 14 FEB. 1990

Granada, SECRETARIO GENERAL,



Artículo 61.

En cuanto a las Ordenanzas del Plan Parcial, redactadas de acuerdo con lo solicitado en el artículo 61 RP, se incluyen generalidades, terminología, normas de regimen urbanistico del suelo, y normas de edificación. Para una uniformidad en el tratamiento del territorio afectado por el Plan General, se hace referencia en todo lo posible, a las ordenanzas para suelo urbano de dicho Plan Ge-

36

27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO

Nº 036

P-23

EL SECRETARIO GENERAL

PD




37

Con ello, se simplifican los tratamientos de los diferentes suelos, quedando solamente especificaciones concretas para los casos que se consideren necesarios.

Articulo 62.

El Plan de Etapas, diferenciado del estudio economico-financiero, al considerarse una sola etapa, no es necesario su reflejo en un plano de los que son de proyecto si su desarrollo escrito, que es parte de la documentación que constituye el P.P., justifica la creación de las correspondientes dotaciones necesarias.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de

Granada,

23 FEB. 1990



Articulo 63.

En cuanto al estudio economico, se incluyen los documentos que justifican el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

Los apartados 2 y 3 de este articulo no son de aplicación, como tampoco lo es el 4, ya que el sistema de actuación es por compensación.

Articulo 64.

En el anexo a la memoria del Plan, y por tratarse de urbanización de iniciativa particular, se incluye la justificación de la conveniencia de la urbanización. Además, se hace una relación de los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección. Por ultimo, se incluye la justificación del sistema de actuación, los compromisos de los promotores respecto del ayuntamiento, garantía del 6 % del coste de la implantación de servicios y relación de medios economicos con que cuentan los promotores asi como sus fuentes de financiación.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



PD


Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

P.P.



38

ANEXO V.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN EL ANEXO I DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Artículo 1.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación de Granada, se realizan una serie de reservas de suelo destinadas a la dotación de equipamientos que deben ser hechos por el propio P.P. en función del uso previsto, que es el de residencial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

23 FEB. 1990



EL SECRETARIO GENERAL

Dado que el uso global es el de residencial, las previsiones de dotaciones que el Plan Parcial efectúa son las siguientes:

- a.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- b.- Equipamiento docente.
- c.- Aparcamientos.
- d.- Red de itinerarios peatonales, canalizados por aceras y a través de las áreas libres y de juego.
- e.- Equipamiento social.
- f.- Areas de juego.
- g.- Equipamiento deportivo.
- h.- Equipamiento Terciario que incluye el comercial.

Los cuatro últimos constituyen los servicios de interés público y social.

En el P.P., no existe destinado a uso terciario mas que el de reserva del suelo que el mismo ha de prever. Por lo tanto, no debe atenderse a lo señalado en el punto 3 de este artículo, si bien hay que decir que tales previsiones quedan cumplidas.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 JUL 1989

EL SECRETARIO GENERAL



probado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

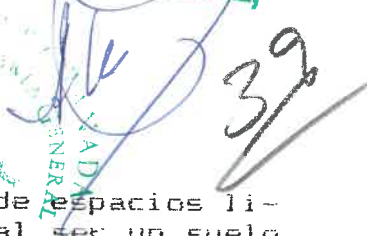
Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
107

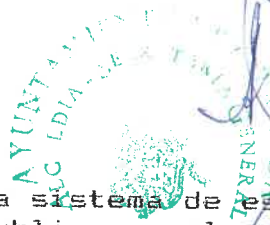
Probado por el Excmo Ayuntamiento F
sesión de fecha de P-23
Nº 038

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.


EL SECRETARIO GENERAL,
28 JUL. 1989


39



Artículo 3.

Dentro de lo referido a sistema de espacios libres de dominio y uso publico, y al ser un suelo de uso residencial, se diferencian zonas de jardines y plazas por un lado, y por otro areas de juego y recreo para niños.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 23 FEB 1990



Artículo 4.

En cuanto a dimensiones y demas condiciones, tanto los jardines y plazas, como las zonas de juego y recreo, cumplen con lo establecido en el presente articulo, ya que:

- a) Los jardines tienen una dimension (en la dotacion local) de 230 m. de largo por 30 m. de ancho (siendo en los sistemas generales mucho mayores), y su superficie es de 7.980 m2., pudiendose inscribir una circunferencia de 30 m. de diametro. Tienen garantizado el soleamiento al estar contiguo a los espacios abiertos del poligono contiguo P-19, separado de este por la via del tren, se pueden plantar especies vegetales, al ser un terreno de labor.
- b) Las areas de juego y recreo, cumplen holgadamente los condicionantes legales, tanto en cuanto a dimensiones como a superficie, y se dispondra el equipo que se considere preciso, en el proyecto de urbanizacion.
- c) Las areas peatonales, especificamente señaladas en planos, coinciden con las de jardines y plazas, tanto de dotacion general como local.

Artículo 5.

La reserva de suelo destinado a equipamiento docente, con una superficie de 4,000 m2. en una sola parcela, al tratarse de una "Unidad elemental" (por ser el numero de viviendas igual a 250) debe destinarse a preescolar y guarderia, pero no de E.G.B ni de BUP (tal como establece el articulo 10 del mencionado Reglamento).

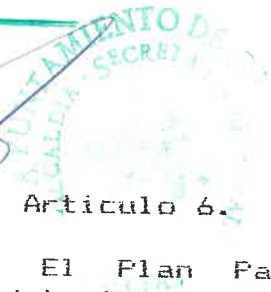
La superficie antes señalada, se dividira en la forma que el Ayuntamiento considere mas conveniente para sus necesidades; siempre que se cumplan las condiciones de que: La parcela destinada a guarderia y preescolar sera mayor de 1.000 m2.

Granada, 27 ENE. 1989

Miguel R. Martínez del Valle
ARQUITECTO
108

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



40

Artículo 6.

El Plan Parcial realiza reservas de suelo para dotación de diversos equipamientos comunitarios. Entre ellos tenemos los deportivos, social y comercial, este último incluido dentro de los que son usos terciarios que se ubican en los bajos de la edificación en altura.

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

Granada,

23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,



Artículo 7.

La dotación de aparcamientos se realiza cumpliendo los requisitos del Plan General, así como del Anexo del Reglamento de Planeamiento, distribuyendo parte de ellos en superficie, y otra parte vinculados a la edificación, regulando estos últimos mediante las correspondientes ordenanzas.

Se disponen en batería (con una dimensión unitaria de 2'50 x 4'50) o en línea (a razón de 2'25 x 4'50 m), en bandas anexas a las calzadas de rodadura en la mayoría de los casos, y con acceso por medio de vía de servicio en el boulevard central.

La reserva de plazas para minusválidos se hará entre los que se disponen en batería.

En cuanto al número de plazas al aire libre, a pesar de que la cantidad de las mismas es superior al 50% del número de viviendas, no quiere decir que en los edificios se disponga la diferencia, sino que en ellos se habra de habilitar al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Artículo 8.

La red de itinerarios peatonales, se apoya fundamentalmente en el acerado, así como en las áreas específicamente señaladas. Cumplen las dimensiones mínimas señaladas en el Plan General, así como radios de bordillo, y otras condiciones de diseño que serán concretadas y precisadas en el Proyecto de Urbanización.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

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

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D



41

Artículo 9.

Dado el numero maximo de viviendas que autoriza el presente Plan es de 250, nos hallamos en una Unidad Elemental de Viviendas (numero igual o inferior a 250).

Los modulos de reserva que se aplican, se efectuan en base al numero de viviendas, el cual se ha obtenido al dividir por 116 el numero de m2. construibles destinado a uso residencial (libre y de proteccion oficial).

Artículo 10.

Los modulos de reserva que se han empleado, corresponden a los previstos en el Plan General, que son superiores a los minimos señalados en el presente articulo del Reglamento de Planeamiento. El analisis comparativo es el siguiente:

(Ver Cuadro en pagina 40)

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

Granada, 23 FEB. 1990



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de

28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



ACTAS PLENO

SECRETARIO GENERAL,

P.D

2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1.- Definición de conceptos y generalidades.-

Por el hecho de ser el presente Plan Parcial, desarrollo de un sector del Plan General de Ordenación de Granada, se ha considerado conveniente y necesario el que en lo posible se unifique la normativa que rige el suelo clasificado como urbano, que ostentara el suelo afectado por el P-23 una vez este Plan Parcial haya sido aprobado definitivamente.

Es por ello que, en el apartado que correspondiera a las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial P-23 nos remitimos a la normativa que el propio Plan General tiene, con las únicas excepciones de los puntos que se señalaran a continuación.

2.2.- Documentación que compone el Plan Parcial.

El presente Plan Parcial, se compone de los siguientes documentos:

- A) Memoria Justificativa e Informativa.
- B) Memoria descriptiva, con las correspondientes ordenanzas
- C) Plan de Etapas.
- D) Estudio Economico- Financiero.
- E) Documentación Grafica:
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación.

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

Granada, 28 JUL. 1989

SECRETARIO GENERAL,

La presente documentación, tendrá validez en el momento de su aprobación definitiva.

2.3.- Normas de actuación.-

Gestión urbanística y sistemas de actuación.

Al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, este deberá contener las previsiones exigidas por la Ley del Suelo en orden, especialmente, a determinar con toda precisión las condiciones de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, los compromisos asumidos por los promotores a tal respecto, el régimen de conservación de la urbanización -una vez ultimada y recibida por el Ayuntamiento- y el sistema de garantías del cumplimiento de todo lo anterior.

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

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
112

Nº 0 4 2

P-23

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

AYUNTAMIENTO
GRANADA - 58001

43

El sistema de actuación sera por ecompensacion, es decir, los propietarios de los terrenos comprendidos en el poligono o unidad de actuación aportan los terrenos de cesion obligatoria y realizan a su costa la urbanizacion, en los terminos y condiciones determinados en el Plan, constituyendose en Junta de Compensacion.

2.4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Iguualmente, sera de aplicacion lo que al respecto prescribe la normativa del Plan General que el presente Plan Parcial desarrolla, tanto en lo que se refiere a calificaciones globales, pormenorizadas y detealladas, regimen dsde compatibilidades y transformaciones y cambio de uso, como a estudios de detalle, parcelaciones, proyectos de urbanizacion, y proyectos de edificacion se refiere, etc.

Los proyectos de urbanizacion, deberan desarrollar la etapa unica, propuesta en el Plan de Etapas que se acompaña al presente documento. En cuanto al que afectaria a los sistemas generales, se realizara independientemente y atendiendo al resto de sistemas de los Planes Parciales colindantes y del suelo urbano y no urbanizable, con los que deberan coordinarse.

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

Granada, 23 FEB 1990

EL SECRETARIO GENERAL, NORMAS DE EDIFICACION.

P.D.

Seran aplicables las que afectan al suelo urbano y para los respectivos usos del suelo que se proponen en el Plan Parcial.

Este, introduce como propias las siguientes:

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
113

Nº 0 4 3

P-23

EL SECRETARIO GENERAL

P. J.



5.1. - AGRUPACION DE BLOQUES AISLADOS, asimila-
ble a manzana cerrada intensiva.

44

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



se define como agrupacion de bloque aislados aque-
lla ordenacion volumetrica de una unidad basica
compuesta por bloques de edificacion separados en-
tre los espacios libres publicos o privados
Los bloques podran disponer de patios cerrados
interiores.

- Altura maxima 7 plantas, que se distribuiran
de la siguiente forma.

a) La planta baja

se destinara a uso terciario (cualquiera de los
admisibles entre los usos pormenorizados, que el
Plan General ha previsto aplicables a estos ca-
sos).

- Edificabilidad normal. $0.564 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Edificabilidad maxima $0.564 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Maxima ocupacion en planta 80%

- Alineaciones, las propuestas en el Plan Par-
cial.

- Altura de suelo a techo maximas y minimas, los
indicados en el Plan General.

Esta planta, podra ocuparse en parte, con uso re-
sidencial, pero se pondra especial intere en el
diseño de forma que los espacios abiertos resul-
tante, asi como el patio central si existiese,
sean dignos y aprovechables como zonas de esparci-
miento y recreo.

b) Resto de las plantas, se destinara a uso resi-
dencial, para vivienda colectiva, el resto de u-
sos permitidos o prohibidos seran los estableci-
dos en la normativa de uso y su cuadro de compa-
tibilidades del P.G.O.U. de Granada.

- Edificabilidad normal coincidente con la
maxima es $3.436 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Maxima ocupacion en Planta 80%

- Alineaciones las propuestas por el Plan
Parcial.

- Retranqueos, se autoriza expresamente la ocupa-
cion en planta baja hasta la alineacion marcada
en el plano de alineaciones, en el resto de las
plantas, se podra ocupar hasta la mencionada ali-
neacion, quedando si efecto la zona de proteccion
de edificios en aquellas fachadas que den a car-
lles donde la otra acera linde con espacios abier-
tos, zonas verdes o sistemas generales,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 27 FEB. 1990

Granada, SECRETARIO GENERAL



Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

P.S.



45

...es decir podrá rebasar el eje de la calle), quedando en tanto en vigor la zona de protección de edificios en aquellas calles donde la otra acera tenga viviendas, o cualquier otro tipo de construcción enfrentadas el edificio que se proyecta, autorizada por el presente plan parcial

- Altura maxima y minima entre plantas las marcadas en el Plan General.

- Dimension maxima de los bloques, en planta baja podrá coincidir con la dimension maxima de la parcela; en el resto de las plantas se regira por lo fijado en el punto 3.1.2.i.1 de las ordenanzas del plan general, queda expresamente autorizado la construcción de un patio de manzana central, siempre y cuando la edificación no tenga una profundidad maxima de 25 metros lineales medidos entre la fachada exterior y la interior del edificio.

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

Granada, 23 FEB. 1990



El punto de los usos y ordenanzas antes reservados, nos da los siguientes resultados:

- Edificabilidad normal total permitida es de 4 m²/m², la edificabilidad maxima en todo caso es de 4 m²/m²., distribuido de la siguiente forma:

- 0.564 m²/m² de Eq. Terciario.
- 3.195 m²/m² de Residencial Intensivo.

- Ocupacion maxima Planta Baja 80 %
en el resto de las plantas 80 %
- Alineaciones las indicadas en el Plan Parcial.

- El resto de determinaciones y ordenanzas que afectan a este uso se seguira lo previsto para el mismo en la normativa del Plan General.

- Obligatoriedad de dotacion de al menos 1 plaza de garaje por vivienda o 100 m² de construcción, que se incorporara al edificio en la planta sotano.

Se hace constar que debera dejarse como equipamiento comercial 3 m². suelo/vivienda es decir 750 m². minimo, dedicado unicamente a equipamiento comercial como se define en el plan general, pudiendo ubicarse estos metros en la planta baja del edificio que se proyecta.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

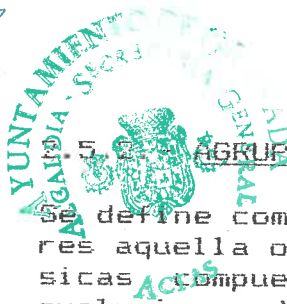
EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



2.5.3. AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Se define como agrupacion de viviendas unifamiliares aquella ordenacion volumetrica de unidades basicas compuestas por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologias, aislada, adosada, en linea, etc..

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesion de fecha de 28 JUL. 1989
Granada, 116



- Edificabilidad Normal 0'6906 m2/m2.
Maxima 1.75 m2/m2.

- Altura Maxima 2 plantas, autorizandose sobre esta altura la edificacion de una planta mas siempre que se le de tratamiento de torre, mirador y que no tenga una superficie construida en planta superior a cuarenta metros.

- Maxima ocupacion de Parcelas 60%

- Alineaciones las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente, se atendra a lo espuesto en la ordenanza 3.1.3.e.b-2 del Plan General.

- Parcela minima 100 m2 con un frente de fachada 5 metros.

- Obligatoriedad de preveer en el interior de la parcela la dotacion al menos de una plaza de garage por cada vivienda.

Permitiendose la construccion de una plaza de garage vinculada a la vivienda, con una superficie maxima de 20 m2. utiles, los cuales no computaran a efectos del calculo de consumo de edificabilidad. Dicha plaza debera ubicarse en planta Sotano, Semisotano o incluso en la planta Baja del mencionado inmueble, pudiendo agruparse segun lo indicado en la ordenanza 3.1.3.j.2 del Plan General.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno



El resto de determinaciones y ordenanzas que afectan a este uso se seguira lo previsto para Agrupacion intensiva de viviendas unifamiliares del Plan General de Granada.

2.5.3.- USO FORMENORIZADO CORRESPONDIENTE AL USO GENERICO TERCIARIO.

- Se define como instalaciones dedicadas a actividades que, con caracter lucrativo, se orienten al comercio de bienes de consumo o prestaciones de servicios privados al publico, (incluso garage), y a toda actividad administativa, burocratica o similar de empresas privadas o particulares (despachos profesionales) asi mismo con caracter lucrativo.

P.P.

47

- Tipos, dentro del uso pormenorizado correspondiente al uso generico terciario se han definido los siguientes tipos:

- Centro comercial singular
- Centro de oficinas singular
- Instalacion terciaria en general

Queda autorizado la utilizacion de cualquier tipo de dentro de la unidad basica cumpliendo las especificaciones marcadas en las ordenanzas del Plan General en su punto 3.3.2 con las siguientes salvedades:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

- Altura maxima de la edificacion, 4 plantas.
- Edificabilidad Normal 2'449 m2/m2
Maxima 3'50 m2./m2.
- Ocupacion maxima de parcela 70%
- Alineaciones, son la indicadas en el plano correspondiente, debiendo respetar la alineacion interio senalada.
- retranqueo de alineaciones, absoluta libertad para el redactor del proyecto de edificacion, debiendo incluir en el mencionado proyecto el tratamiento que se le dara al espacio libre resultante
- separacion entre edificios, igual o superior a 1/2 de la altura del edificio en ese punto, con un minimo de 3 mts.
- El resto de determinaciones que afectan a este uso, seran los mismos que los que para el mismo preve el Plan General, en funcion del tipo de edificio que en el proyecto de obra se determine.

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

23 FEB 1990

2.5.4. - USO PORMENORIZADO DE CENTRO CIVICO-SOCIAL, CORRESPONDIENTE AL USO GENERICO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- Las ordenanzas de aplicacion para esta unidad basica quedan recogidas en el capitulo cuarto del Plan General, con las siguientes salvedades.
- Altura maxima de la edificacion, tres plantas.
- Edificabilidad Normal y Maxima 1'50 m2/m2.
- Ocupacion maxima de parcela 60%
el 40% restante, se destinara a instalaciones al aire libre.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
119

Nº 0 4 7

F-23

Granada, 27 ENE 1980

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
[Handwritten signature]



48

2.5.5.- USO FORMENORIZADO DE CENTRO DOCENTE CORRESPONDIENTE AL USO GENERICO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- Las ordenanzas de aplicacion para esta unidad basica quedan recogidas en el capitulo cuarto del Plan General, con las siguientes salvedades.
- Altura maxima de edificacion tres plantas.
- Edificabilidad Normal 0'50 m2/m2.
Maxima 1'00 m2/m2.
- Ocupacion maxima en planta 40%
el 60% restante se destinara a espacios abiertos, para uso y aparcamiento.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha

23 FEB 1990



2.5.6.- USO FORMENORIZADO DE CENTRO DEPORTIVO CORRESPONDIENTE AL USO GENERICO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- Las ordenanzas de aplicacion para esta unidad basica quedan recogidas en el capitulo cuarto del Plan General, con las siguientes salvedades.
- Altura maxima de edificacion tres plantas.
- Edificabilidad Normal, 0'25 m2/m2.
- Ocupacion maxima en planta 25%; el 75% restante, se destinara a instalaciones al aire libre.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

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

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
120

Nº 0 4 8

P-23

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



49

2.6 RESUMEN DE USOS, ORDENANZAS EDIFICABILIDADES.

| USO | ACTA EDIFICABILIDAD NORMAL/MAXIMA m2./m2. | SUPERF. NETA m2. | EDIFICABILIDAD TOTAL m2. | OcupACION EN PLANTA % | NUMERO DE PLANTAS ud. |
|--------------------------------|---|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| AGRUP. BLOQUES AISLADOS | 0'564/0'564 Terciar. | 6.380 | 3.598 | 50% | 7 |
| | 3'436/3'436 Resid.2 | | 21.921 | | |
| AGRUP. VIVIENDAS UNIFAMILIARES | 0'6906 /1'175 | 9.100 | 6.285 | 60% | 2 |
| EQUIP. TERCIARIO | 2'449 /3'50 | 1.932 | 4.731'47 | 70% | 4 |
| CENTRO CIVICO-SOCIAL | 0'00 /1'50 | 2.352 | 2.352 | 60% | 3 |
| CENTRO DOCENTE | 0'50 /1'00 | 4.000 | 2.000 | 40% | 3 |
| EQUIP. DEPORTIVO | 0'25 /0'50 | 2.516 | 629 | 25% | 3 |
| ZONAS VERDES | 0'00 | 7.980 | 0 | - | - |
| AREAS DE JUEGO | | | | | |

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



23 FEB. 1990

P.D.

EL NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS DE TODO EL PLAN NO PODRA SER SUPERIOR EN NIGUN MOMENTO A 250, YA QUE TODAS LAS RESERVAS SE HAN CALCULADO EN FUNCION DE ESE NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.

El resto de Ordenanzas no marcadas en este cuadro, coinciden con las marcadas para esos usos en el P.G.O.U. de Granada.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
121

Nº 0 4 9

P-23

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D



Handwritten signature in blue ink over the stamp of the Secretary General.

ACTAS

Para la ejecución de las determinaciones que el Plan General preve durante el segundo cuatrienio, el Plan Parcial propone la ejecución en Una Solo Etapa, debido al tamaño y a la forma del terreno objeto del planeamiento.

Aparte de esta única etapa, tenemos la ejecución de los sistemas generales, cuya competencia es de la Administración, por lo que no se considera como una etapa propiamente dicha.

La propuesta que se realiza, se refiere a periodos máximos para el desarrollo del Plan Parcial, por lo que si, a juicio de la Junta de Compensación se considerase de interés el reducir los plazos máximos previstos, podría procederse a una abreviación de las etapas. En ningún caso deberá admitirse la ampliación de tales plazos.

En el desarrollo de esta etapa, deberá procederse a la ejecución de las obras que sean necesarias, así como la dotación de los correspondientes servicios urbanísticos, de forma que se permita el asentamiento de las edificaciones que se han previsto en la misma; además, y por supuesto, se ejecutara la conexión de los sistemas propios del Sector P-23 con los Sistemas Generales de la

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 23 FEB. 1990



EL SECRETARIO GENERAL,

3.1.- ETAPA I

Handwritten signature in blue ink over the stamp of the Secretary General.

La previsión que se hace para el desarrollo de la misma es durante el primer cuatrienio de vigencia del P.G.O.U.G., debiendo iniciarse las obras antes de transcurrido un año a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización que concrete las obras que se han de realizar en la presente etapa.

El presente Plan Parcial no realiza previsión de etapas para la construcción, por lo que en este apartado se regira por lo que al respecto prevea el Plan General de Ordenación de Granada.

Para la fijación de los Plazos máximos de ejecución de las diferentes Etapas de Planeamiento, nos remitimos a los plazos fijados al respecto por el P.G.O.U. de Granada en su apartado 3.3.2.c. de la Normativa.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 27 ENE. 1989

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
122

№ 0 5 0
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

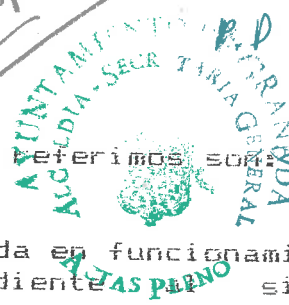
P.S.



Los plazos a los que nos referimos son:

ACTAS

S1



- Constitucion y entrada en funcionamiento de la organizacion correspondiente al sistema de actuacion: 1 ano.
- Aprobacion definitiva del proyecto de compensacion o reparcelacion: 2 anos.
- Ejecucion de la urbanizacion: 4 anos.
- Solicitud de licencia de edificacion: 5 anos.
- Ultimacion de las obras de edificacion: 2 anos. (contado a partir de la fecha de comienzo de las obras).

Excepto el ultimo, todos los plazos se contarán desde la fecha de publicacion de la aprobacion definitiva del plan parcial.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 FEB. 1990

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL



SISTEMAS GENERALES

Su ejecucion corresponde a la Administracion, y dado que se trata de una dotacion de Jardines y Plazas, sera concretamente el Ayuntamiento de Granada, quien proceda a ello.

Su realizacion se ha considerado independiente de las correspondientes etapas del Plan Parcial, de forma que la ejecucion de este, no quede superpuesta a la materializacion de los primeros. No obstante, se considera que seria deseable el que la implantacion de dichos sistemas fuese anterior al desarrollo de las correspondientes etapas, o al menos simultanea.

La conexcion de estos con el resto de la urbanizacion, en lo que a viario se refiere, no reune complicacion alguna. En lo que se refiere a la acometido de agua y saneamiento, se realizara en la forma que determine el proyecto de urbanizacion, para lo cual en el mismo se ha de considerar, a efectos de dimensionado, la posibilidad de funcionamiento conectando a los servicios existentes y a los sistemas generales.

probado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.


Angel R. Martinez del Valle

ARQUITECTO

150

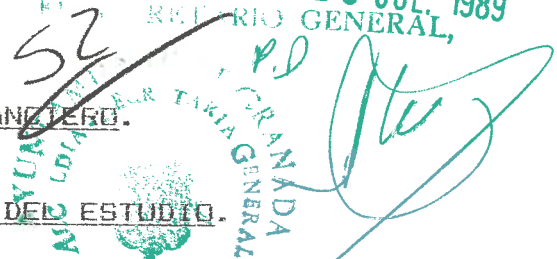
Aprobado por el Excmo Ayuntamiento

Nº 051

sesión de fecha de P-23

28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

SZ


AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

5.1.- OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO.

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial y tal como permite el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento se realiza a continuación un estudio económico-financiero que tiene por objeto determinar el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

5.2.- COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE SERVICIOS.

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollara el plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
23 FEB. 1990


5.3.- FINANCIACION DE LAS OBRAS.

Dado que en el presente Plan Parcial se ha incluido la determinación del Plan General por la cual se preveían superficies concretas destinadas a sistemas generales, hemos de diferenciar los costes de urbanización que han de ser asumidos por los propietarios, de los que lo serán por la Administración, tal como se prescribe en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

La valoración de la totalidad de los sistemas generales que se prevén en el Plan Parcial, así como el correspondiente Proyecto de Urbanización, será de cuenta de la propia Administración.

La financiación de tales obras se realizará mediante los cauces que el Plan General ha previsto al respecto.

En lo que se refiere a las obras de competencia de los particulares, se restringirán a los que se han señalado en el Plan de Etapas, que serán totalmente concretadas y definidas en el Proyecto de Urbanización que los desarrolla.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 27 ENE. 1989
reunada, EL SECRETARIO GENERAL,

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
155

Nº 052
P-23

P.R.
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

53

La financiación de las mismas correrá de cuenta de la Junta de Compensación, para lo cual cuenta con los recursos suficientes provenientes de las aportaciones de los distintos propietarios en proporción a la participación de cada uno de ellos en el total de superficie del Plan Parcial.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,
P.R.
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ACTAS PLENO

3.4. VALORACION DE LAS OBRAS.

El total de ml. de viario, de trafico rodado, que se ha de urbanizar es 1.004 m, lo que supone una superficie de 20.997 m2 de viario de trafico rodado incluyendo las aceras, se realizara la valoración de las obras, repercutiendo cada partida sobre el m2. de vial.

Encintado de aceras :

Repercusion sobre m2. de vial, de encintado de aceras con bordillo de piedra abujardada y p.p. de rigola del mismo material, sobre cama de hormigon semiseco, linea de agua, etc, ejecutado segun especificaciones de la Oficina Municipal de Pavimentos.

| | |
|---|------------|
| Numero de partes iguales | 20.997 |
| Precio Unidad (ptas./m2 repercus.)..... | 1.100 |
| Importe Pesetas | 23.096.700 |

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1989

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

Alcantarillado e imbornales.

Repercusion sobre m2. de vial de cloaca general de tipo circular de hormigon de 40 cm. de diametro sobre solera y recalce de hormigon; pozo de registro cada 50 m. con fabrica de ladrillo solera y losa de hormigon con tapa de fundicion; imbornales cada 40 m. con rejilla de proteccion y albanal de 20 cm. para empalme a pozo, ejecutado de acuerdo con las especificaciones de la correspondiente Oficina Municipal.

| | |
|---|------------|
| Numero de partes iguales | 20.997 |
| Precio Unidad .(ptas./m2 repercusion). | 1.200 |
| Importe Pesetas | 25.196.400 |

Pavimentacion de calzada de trafico rodado.

M2 de pavimentacion de calzada para trafico rodado ligero, con sub-base granular de zahorra de 20 cm. de expesor, riego de adherencia y capa de rodadura con aglomerado asphaltico en frio, ejecutado segun especificaciones de la oficina Municipal de Pavimentos.

| | |
|---|------------|
| Numero de partes iguales | 20.997 |
| Precio Unidad .(ptas./m2 repercusion). | 1.500 |
| Importe Pesetas | 31.495.500 |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



54

Abastecimiento de aguas.

Repercusion sobre M2. de vial, de Red de Abastecimiento de aguas a parcelas con tuberia de fundicion ductil, bocas de riego e hidrantes, llaves, compuertas, ventosas, etc. etc., enterrado en zanja con lecho de arena y profundidad minima, 1 m. Ejecutado de acuerdo con las especificaciones y calidades de EMASAGRA.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



| | |
|---|------------|
| Numero de ml | 1.250 |
| Precio Unidad en ptas./ml | 15.000 |
| Precio en (ptas./m2 repercusion de vial) | 1.250 |
| Importe Pesetas | 26.246.250 |

Alumbrado Publico.

Repercusion sobre m2 de vial, de alumbrado publico, con fuente luminosa de vapor de sodio e iluminacion media de servicio de 15 lux, con un factor de uniformidad minimo de 0'25 y fuente luminosa de vapor de mercurio corregido con luminaria "Non-cut-off", esfericas con difusor de una sola pieza, con capacidad para alojar equipo de encachado, columnas troncoconicas, con iluminacion media de terreno 5 lux.

Ejecutado de acuerdo con las especificaciones que se fija al respecto el R.E.B.T. y la empresa suministradora, asi como las especificaciones que hace la Oficina Municipal de Alumbrado.



29 FEB. 1990

| | |
|--|------------|
| Numero de partes iguales | 340 |
| Precio Unidad (ptas./m2 repercusion de vial) | 150.000 |
| Importe Pesetas | 51.442.650 |

Red distribucion electrica a Parcelas.

Repercusion sobre M2. de vial, de red de distribucion de electricidad segun el Reglamento de Baja Tension y especificaciones del Ministerio de Industria al respecto, asi como los de la compania suministradora.

| | |
|--|------------|
| Numero de partes iguales | 20.997 |
| Precio Unidad .(ptas./m2 repercusion) | 1.125 |
| Importe Pesetas | 23.621.625 |

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

Angel R. Martinez del Valle
ARQUITECTO
170

Nº 054
P-23

Granada,

27 ENE. 1989

SECRETARIO GENERAL

P.L.


AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

Aceras.



Repercusión sobre M2. de vial, de aceras con losetas de cemento comprimido tipo taco o terrazo antideslizante sobre lecho de hormigon de 10 cm. de espesor, incluso llagueado y rejuntado, ejecutado según determinaciones de la Oficina Municipal de Pavimentos.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

SECRETARIO GENERAL


P.L.


| | |
|--------------------------------|------------|
| Numero de partes iguales | 20.997 |
| Precio Unidad ptas/m2 | 2.500 |
| (ptas./m2 repercusion) | 800 |
| Importe Pesetas | 16.797.600 |

Pavimentacion de calles peatonales de trafico controlado. (superficie aproximada 3.395 m2)

M2 de vial peatonal, compuesto por base de zahorra compactada de 20 cm., solera de hormigon de 10 cm. con junta y mallazo metalico de reparto, solado con losetas hidraulicas tipo taco o terrazo antideslizante, ejecutado de acuerdo con la Oficina Municipal de Pavimentos.

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

Granada, 23 FEB. 1990


P.L.


| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | 3.395 |
| Precio Unidad .en ptas/m2..... | 2.400 |
| (ptas./m2 repercusion)..... | 2.400 |
| Importe Pesetas | 8.148.000 |

Alcantarillado e imbornales en viario peatonal de trafico controlado.

Repercusion sobre M2. de vial, de cloaca general de tubo circular de 40 cm. de diametro, de hormigon sobre solera y recalce de hormigon, juntas de goma; pozo de registro cada 50 m. con fabrica de ladrillo de solera y losa de hormigon con tapa de fundicion; imbornales cada 40 m. con rejilla de proteccion y albanal de tubo de 20 cm. de hormigon para empalme a pozo, realizado con las especificaciones y calidades exigidas por EMASAGRA.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | 3.395 |
| Precio Unidad ptas./ml..... | 6.000 |
| (ptas./m2 repercusion)..... | 1.180 |
| Importe Pesetas | 4.006.100 |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 27 ENE. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

PD

Alumbrado Publico en viario de trafico controlado.

Repercusion sobre M2. de vial, de alumbrado publico, con fuente luminosa de vapor de mercurio corregido con luminaria "Non-cut-off", esfericas con difusor de una sola pieza, con capacidad para alojar equipo de enchachado, columnas troncoconicas, con iluminacion media de terreno 5 lux.

Ejecutado segun normativa del R.E.B.T. y especificaciones de la compania suministradora.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 JUL 1989

EL SECRETARIO GENERAL

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | 32 |
| Precio Unidad | 75.000 |
| (ptas./m2 repercusion)..... | 705 |
| Importe Pesetas | 2.395.600 |

OTRAS OBRAS.

Centro de transformacion.

Tipo interior, con caseta de bloques de hormigon prefabricado, revocado y enlucido interior, enfoscado exterior, dividida en 3 celdas de A.T. y par-sillo de acceso, etc, etc. Segun reglamento de Es-taciones transformadoras de fecha 1/8/84 y dispo-siciones posteriores, asi como especificaciones de la compania suministradora.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | 1 |
| Precio Unidad | 5.000.000 |
| Importe Pesetas | 5.000.000 |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 23 FEB 1990

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

Alta tension.

Ml. de linea subterranea de alta tension formado por tres conductores unipolares, con aislamiento seco, de 150 mm2. AL, aislamiento 12/20 Kv., zanja de 150 cm. de profundidad, lecho de arena, etc, etc., segun reglamento A.T. y normas de la Compa- nia Sevillana de Electricidad.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | 370 |
| Precio Unidad | 10.500 |
| Importe Pesetas | 3.885.000 |

Unidades de apoyo, origen y fin de linea, en per- files de hierro galvanizado y 1.600 Kl. minimo de fuerza en punta con sus correspondientes disposi- tivos de seccionamientos, puesta a tierra y auto- valvulas.

| | |
|--------------------------------|---------|
| Numero de partes iguales | 2 |
| Precio Unidad | 230.000 |
| Importe Pesetas | 660.000 |

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

27 ENE. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

p.d



57

Otras Redes y Servicios así como Obras especiales

Tales como la preparacion para canalizacion de telefonía, entubado de acequias por viario público, demoliciones de los elementos que se puedan considerar necesarios.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | 1.373 |
| Precio Unidad | 1.520 |
| Importe Pesetas | 2.086.960 |

Indemnizaciones

Motivadas por derribos de construcciones existentes, exigidas por la ejecucion del Plan Parcial, así como la cesion del edificio catalogado.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Numero de partes iguales | |
| Precio Unidad | 4.500.000 |
| Importe Pesetas | 4.500.000 |

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

23 FEB. 1990

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL



RESUMEN GENERAL DE CAPITULOS

| | |
|-------------|-------------------|
| TOTAL | 228.578.380 ptas. |
|-------------|-------------------|

Asciende la presente valoracion, a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL QUINIENTAS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTAS OCHENTA PESETAS

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL



Granada Diciembre de 1987
EL ARQUITECTO

58

EL SECRETARIO GENERAL,

p.d

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL

ANEXO VI.- CONSIDERACION DE LAS PARCELAS SINGULARES AISLADAS A EFECTOS DE CLASIFICACION.-

ACTAS

En virtud de lo establecido por el Plan General de Granada, en la Normativa, en su apartado 4.1.3 y 4.2.2.a., se puede considerar la parcela 6.1, según numeración de plano 04.º del Plan Parcial P-23, considerandola como enclave de suelo urbano, al tratarse de una parcela:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

- a). Consolidada; ya que se ha materializado en virtud de licencia expresa, con una edificabilidad igual superior a los 2/3 de la asignada por el plan General como normal uniforme, para el correspondiente uso existente. (N.4.2.2.a.-1a).
- b).-De superficie inferior a 2.000 m2., ya que tiene una superficie de 350 m2.
- c).-Enclavada en suelo urbanizable.
- d).-Ejecutada bajo licencia expresa, (se adjunta fotocopia). Expediente Municipal numero 941/68.

Como documentación anexa a este apartado, que justifica lo anteriormente expuesto, tenemos la siguiente, de la cual se adjunta fotocopia:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 27 JUL. 1989

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

- 1.-Minuta de honorarios percibidos por el Arquitecto redactor del correspondiente proyecto de ejecución de fecha 19-junio-1968.
- 2.-Comunicación de encargo del Aparejador correspondiente, que intervino como director de las obras de edificación.
- 3.-Licencia de obras expedida a favor de D. Jose Moral Lopez, de fecha 13-Septiembre-1968.
- 4.-Recibo de Ayuntamiento de tasas por enganche de contador para la casa en custeion, de fecha 2-septiembre-1968.
- 5.-Liquidación de arbitrios de la correspondiente licencia municipal. de fecha 10-septiembre-1968
- 6.-Carta de pago de las tasas municipales giradas por la correspondiente licencia de obras de fecha 18-septiembre-1968.
- 7.-Contrato de suministro de agua de fecha 2-Septiembre-1968.

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

27 ENE. 1989

Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.S

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA
GRANADA
SECRETARIA

- 8.- Licencia de instalacion de industria de panaderia de fecha 21-febrero-1970.
- 9.- Factura de los honorarios percibidos por direccion de obra del Arquitecto correspondiente.

10.- Impreso CU-4 de alta en contribucion territorial urbana, de fecha 23junio1970.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de 28 JUN 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA
GRANADA
SECRETARIA
ACTAS PLENO

11.-Certificado de arquitecto director de las obras de que estas se encuentran terminadas, de fecha 25-mayo-1970

12.-Carta de pago de las tasas municipales por instalacion de motores, de fecha 12- Noviembre-1970.

13.-Carta de pago de tasas municipales por apertura de panaderia, de fecha 13-abril-1970.

14.-Caratula de la escritura de compra del actual propietario, de fecha 6-noviembre-1971.

15.-Caratula de la escritura de declaracion de Obra Nueva y Division Horizontal, de fecha 6- Noviembre-1971.

16.-Solicitud de revalidacion de autorizacion de apertura de panaderia, de fecha 15-October-1971.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

23 FEB 1989

Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.S

AYUNTAMIENTO
ALCALDIA
GRANADA
SECRETARIA

17.-Revalidacion de la autorizacion de la apertura de despacho de pan, de fecha 8-NOVIEMBRE-1971.

18.-Carta de pago, de exceso de valor declarado, de Hacienda, de fecha 27-Marzo-1972.

19.-Certificado del Ingeniero Jefe de la seccion de Industria que certifica su legalidad, de fecha 10-abril-1972.

20.-Licencia fiscal a favor de D.Miguel Izquierdo Garcia, de fecha 01-1-73.

21.-Carta de pago de liquidacion de tasas por arbitrio de plus-valia. de fecha 7-julio-1973

22.-Carta de pago de las tasas giradas por el arbitrio y servicio de alcantarillado correspondiente a la "FINCA URBANA....", del ejercicio 1975.

23.-Licencia para cercado de la finca, Expediente Municipal 646/73, de fecha 7-mayo-1973.

24.-Tasas de alcantarillado del ejercicio 1976.

24.-Acta de inspeccion sanitaria, de fecha 17-Diciembre-1986.

25.-Carnet de operador, de fecha 12-Diciembre-1986

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

27 ENE. 1989

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

28 - Licencia fiscal del ejercicio 1986.

Por ~~todo~~ lo anteriormente expuesto, quedando igualmente demostrado y justificado con la documentación aportada, se solicita la consideración del suelo como urbano, según se especifica en el apartado N.4.1.3. y N.4.2.2.a del P.G.O.U..

Como resultado de la aplicación del apartado N.4.1.3.1, resulta ser una parcela potencialmente urbana, no delimitada gráficamente como tal, pudiendo el Ayuntamiento modificar la delimitación de suelo urbano, siguiendo el trámite previsto en los artículos 40 y 41 de la L.S. para incluirla en dicha delimitación, no considerándose esta alteración como causa de revisión, a los efectos de lo previsto en el N.8.1.1.b de la Normativa de P.G.O.U.. (N.4.1.3.2)

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 23 FEB. 1990

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

Granada, 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

en sesión de fecha de

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

En el ambito del plan parcial esta recogida una edificacion denominada cortijo "el Almez", la cual ha sido catalogada con el numero 1.881 del Catalogo de Plan General de Granada, en nivel dos, proteccion integral.

El edificio data de primeros de siglo, no procede del siglo XVIII, como se especifica en la ficha del catalogo, dato erroneo, que puede estar fundado en la antigua existencia de un escudo de armas, que se ubicaba sobre la puerta principal, escudo que ya no se encuentra alli alojado, dado que es propiedad de los antiguos duenos de la finca y su procedencia era de otra finca tambien propiedad de la misma familia. La localizacion temporal del escudo en la fachada pudo dar origen a la clasificacion erronea del edificio, ya que todo el carece de valor.

La distribucion procede de la agrupacion arbitraria de formas y elementos alrededor de una nave central a dos aguas que constiuye la base del edificio.

Posteriormente y en virtud de las necesidades que se iban creando en las distintas fases de ocupacion de la vivienda, se dispusieron huecos y rejjas de proteccion sin ningun tipo de orden, las rejjas son sencillas sin ningun valor artistico, procedentes en la mayoria de los casos de otras casas viejas.

La ficha del catalogo recoge la existencia de "una gran reja sobre la entrada principal", se adjunta documentacion fotografica suficiente para poder apreciar que en realidad es una reja de dimensiones normales, equivalente al tamaño del hueco, formada por una cuadrícula de hierro los verticales cuadradillos de 14 mm. y los horizontales cuadradillos de 16 mm. que han visto la forja para calentarlos y abrir con el punzon el agujero pasante; rejjas totalmente corrientes y que actualmente se siguen fabricando sin ningun problema.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
A LA PLANO

Aprobado por e
la sesión de fe
GENERAL
Granada,

23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

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

Granada, 27 ENE 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D



El secadero de tabaco que completa la ficha se
realizó en 1943, época en la que se realizaron la
mayoría de los existentes en la vega Granadina.

Si hacemos un poco de recorrido historico sobre
la agricultura de la vega, sin necesida de remon-
tarno muy lejos, tenemos que durante el primer
tercio de siglo se implanto en la vega el cultivo
de la remolacha, tuvo su introduccion en el perio-
do 1884-1900, con su cultivo y superproduccion
hasta 1914 con la posterior decadencia y crisis
progresiva hasta 1940. La desaparicion de la remo-
lacha dejaba un gran vacio en los campo, que por-
tencio el cultivo del tabaco, que aunque habia te-
nido su introduccion en 1.923, por motivos lega-
les y socio-economicos, no tuvo su auge hasta
1.940, como demuestra los datos de explotacion,
que durante el periodo 1.940-1.945, la Vega Grana-
dina producía el 60% de la produccion total de ta-
baco negro del pais completo, fue en este periodo
cuando se preciso la construccion de numerosos se-
caderos de tabaco que pueblan toda la vega y que
actualmente en su mayoría han sido adaptados a o-
tros usos diferentes del destino inicial.

Independientemente del conocimiento directo del o-
rigen de la edificacion, proporcionado por fami-
liares directos de los constructores de la casa
del cortijo, el origen de la construccion del
"Almez", y solamente a titulo de curiosidad con
referencia a la procedencia del siglo XVIII de la
mencionada edificacion aporfo los siguientes da-
tos basados en la estructura de la propiedad, la
vega de Granada a finales de mencionado siglo, e-
ra propiedad de 57 personas, de las cuales 4 pro-
prietarios tenían 407 Ha., 5 propietarios con 172
Ha., 9 propietarios con 113 Ha., y 39 propieta-
rios con 118 Ha., la finca que nos ocupa pertene-
cia a una finca con una extension de 3.183 marja-
les unas 167 Ha.; la mayor parte de estas fincas
tenían casas senoriales, algunas aun se conser-
van, fue a partir de la segunda mitad del siglo
XIX cuando se acelero el proceso minifundista de
la Vega produciendose propiedades de menores di-
mensiones, y la creacion de numerosas edificacion-
es al servicio de la agricultura, hasta llegar
al principio del siglo XIX, cuando se empezó a

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento de
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ATAJ PLENO



62

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

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

Granada, 27 ENE. 1989

Granada, 23 FEB. 1990

EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

construir el complejo que estamos estudiando, con
posteriores adaptaciones hasta el momento de ruina
que actualmente tiene.

Como conclusión de la documentación aportada, podemos
solicitar con suficiente base la descalificación del edificio del
Catalogo del Plan General de Granada, ya que no manifiesta
ningun interes, ni incluso en su tipología dado al anarquismo
de la misma, menos aun para estar catalogada con nivel 2,
de protección integral.

Granada a 15 de Marzo de 1988
EL ARQUITECTO

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 27 ENE. 1989
Granada, Nº 063

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

64

ANGEL R. MARTINEZ DEL VALLE
ARQUITECTO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990
Granada, Nº 063
EL SECRETARIO GENERAL, -1-

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 FEB. 1990
Granada, Nº 063
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



Excmo Ayuntamiento Pre
sion de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

[Handwritten signature]

-2-

ANGEL R. MARTINEZ DEL VALLE
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS

Nº 0 6 4

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

27 ENE. 1989

Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

PD
[Signature]
65



-3-

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

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

29 FEB. 1990

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS
[Signature]

[Signature]
[Signature]



-4-

ANGEL R. MARTINEZ DEL VALLE
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
ACTAS

Nº 065

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, **27 ENE. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, **23 FEB 1990**
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS RELACION SERVICIOS

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **28 JUL. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PL



ANGEL R. MARTINEZ DEL VALLE
ARQUITECTO



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

Granada, 27 ENE. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

ACTAS



GRANADA
GENERAL



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
AEGALDIA - SECRETARIA GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de
08 JUN. 1989
EL SECRETARIO GENERAL

-7-



... Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

-8-



ANGEL R. MARTINEZ DEL VAL
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 27 ENE. 1989

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

ACTAS



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 28 JUL. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 23 FEB. 1990

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIOS

EL SECRETARIO GENERAL,



Handwritten signature and initials.

ANGEL R. MARTINEZ DEL VALLE
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS

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

27 ENE. 1989

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

R.D.
[Signature]
69



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha de 28 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

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

23 FEB 1989

[Signature]
[Signature]

