



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

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

28 SEP 2012



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GEN.
P.D.

26 NOV. 2012

**INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"TERRENOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AR 7.02 CUARTEL DE MONDRAGONES" (GRANADA)
APROBACIÓN PROVISIONAL**

JUNIO DE 2012



INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "TERRENOS DEL MINISTERIO DE DEFENSA AR7.02 CUARTEL DE MONDRAGONES" EN GRANADA.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL.

- 2.1. Ámbito AR 7.02 ACUARTELAMIENTO DE MONDRAGONES.
- 2.2. Topografía.
- 2.3. Infraestructuras.
- 2.4. Criterios, objetivos y alternativas de planeamiento del Plan Especial.
- 2.5. Determinaciones cuantitativas del Plan Especial.

3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

4. DETERMINACIONES CUANTITATIVAS DE LA INNOVACIÓN.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

ORDENANZAS DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AR 7.02 CUARTEL DE MONDRAGONES.



1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada aprobado por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes el 9 de febrero de 2001 (publicado en BOJA de 6 de marzo de 2001 y BOP de 10 de mayo de 2001) delimitó las Áreas de Reforma 7.01 Cuartel de Automovilismo, 7.02 Acuartelamiento de Mondragones, 7.04 Parque de Artillería y 7.05 Solar en Eras de Cristo, que coincidían con las antiguas instalaciones militares situadas en el centro de Granada e integraban el Área de Reparto IV Terrenos del Ministerio de Defensa.

El Plan Especial de Reforma Interior "Terrenos del Ministerio de Defensa. Áreas de Reforma 7.01, 7.02, 7.04 y 7.05" recoge la ordenación urbanística de las referidas cuatro Áreas de Reforma. Fue redactado por el Ayuntamiento de Granada con arreglo a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y del Convenio de 30 de noviembre de 2001 suscrito entre el Alcalde de la ciudad, el director General de Infraestructura de la Defensa y el Sr. Gerente de Infraestructura y Equipamiento de Defensa y se aprobó definitivamente el 28 de marzo de 2003 (publicado en BOJA el 3 de mayo de 2003).

La presente Innovación del Plan Especial "Terrenos del Ministerio de Defensa – Área de Reforma 7.02 Cuartel de Mondragones" afecta exclusivamente a este Área de Reforma 7.02, permaneciendo el resto de las determinaciones para las otras Áreas de Reforma establecidas en el PERI según lo previsto en el documento aprobado definitivamente y sus sucesivas modificaciones.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL

2.1. Ámbito AR 7.02 acuartelamiento de Mondragones

Con este título genérico se alude a las instalaciones agrupadas del Acuartelamiento de Santa Bárbara, Cuartel de Mondragones y Centro Deportivo Militar de Las Campanas, situadas entre la calle Ribera del Beiro, Avenida de las Fuerzas Armadas y el barrio de San Francisco Javier.

Ocupa una superficie de 87.999 m².

La edificación principal del Acuartelamiento de Santa Bárbara tiene cierto valor arquitectónico y está formada por cinco pabellones de tres plantas con una gran plaza arbolada en su interior dando a la Avenida de las Fuerzas Armadas. El resto de la edificación presenta menor interés.

El Cuartel de Mondragones se organiza con diversas edificaciones alrededor de dos patios interiores parcialmente ajardinados, con un arbolado variado.

Los terrenos del Centro Deportivo de Las Campanas alberga instalaciones deportivas descubiertas entre las que destaca un anillo de carreras, pistas de entrenamiento e instalaciones complementarias.

Recientemente, el Ayuntamiento de Granada ha llevado a cabo las obras de reurbanización de la Avenida del Beiro, ampliando su calzada de dos a tres carriles, con dos carriles ascendentes y un descendente mejorando la accesibilidad del barrio de Plaza de Toros y la conexión con las nuevas instalaciones municipales.

Las instalaciones están desocupadas.



2.2. Topografía

En cumplimiento de lo dispuesto en el Convenio, del año 2002 el Ayuntamiento de Granada realizó un levantamiento topográfico completo. Los terrenos comprendidos en el Cuartel de Mondragones presentan una suave inclinación en sentido Noroeste – Suroeste, con un desnivel aproximado de 9 m y una pendiente media de 2,09 % y grandes plataformas horizontales.

2.3. Infraestructuras

Los terrenos del Área de Reforma 7.02 se encuentran rodeados por suelo consolidado por la edificación, por lo que tiene dotaciones perimetrales de diversas infraestructuras y resultará sencillo realizar las nuevas conexiones que se prevén en el desarrollo urbanístico de la zona: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica en baja tensión, alumbrado público, telefonía y gas natural.

No obstante, si bien en la Innovación del Plan Especial se incluyen esquemas de las posibles redes de infraestructura, el dimensionado y trazado de los distintos servicios se detallará en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.4. Criterios, objetivos y alternativas de planeamiento del Plan Especial

La ordenación del Área de Reforma Cuartel de Mondragones sigue las directrices en cuanto a trazado viario de la propuesta del Plan General. La articulación fundamental se confía a la vía de nueva apertura que discurre aproximadamente paralela a la calle Ribera del Beiro, entre la Carretera de Jaén y la Avenida de las Fuerzas Armadas.

Las alternativas de ordenación de la edificación estudiadas derivan de la estructura de los acuartelamientos y de la valoración del arbolado que acompaña esta estructura. Así se consideró congruente la disposición de la tipología de bloque abierto alineado en la zona del Acuartelamiento de Mondragones, manteniendo esencialmente la disposición de las edificaciones actuales, lo que permite conservar el espacio libre y el arbolado existente.

En la zona del actual Club Las Campanas acomoda las intensidades edificatorias para ajustar los aprovechamientos previstos.

La localización del gran espacio libre y la del equipamiento fundamentalmente deportivo sobre la calle Ribera del Beiro mantiene las previsiones del Plan General, lo cual resulta fundamental para la recualificación de la zona de contacto entre el Barrio de Doctores y la Colonia de San Francisco Javier, ambos carentes de estas instalaciones.

Finalmente, se protegen especialmente el arbolado inventariado en el Plano de información correspondiente, cuya conservación se prevé incluso condicionando expresamente cualquier actuación en el subsuelo, como los cinco pabellones principales del Acuartelamiento de Santa Bárbara, situados en la alineación de la Avenida de las Fuerzas Armadas, que se destinarán a servicios de interés público y social.



2.5. Determinaciones cuantitativas del Plan Especial

Del Plan Especial se obtienen los siguientes datos urbanísticos:

ÁREA DE REFORMA 7.02 MONDRAGONES				
Calificación	S. Suelo m2	Edificabilidad m2t	Capacidad residencial (estimada)	Tipo vivienda
Residencial RBA	7.627	3.755	37	Protegida
		20.243	202	Libre
Residencial RMC	7.074	28.405	280	Protegida
Espacios libres	27.044			
Deportivo y SIPS	25.237			
Viario	21.017			
Viario a reurbanizar	2.119			
Total ámbito	90.118	52.403	519	

El AR 7.02 Mondragones cuenta con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado. Los terrenos se encuentran sin urbanizar.

3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación del Plan Especial se plantea con tres objetivos:

- Definir unas nuevas condiciones de ordenación de la edificación residencial protegida de las parcelas E-1 a E-12, en la zona situada al norte de la vía de nueva apertura que conecta la carretera de Jaén y la Avda. de las Fuerzas Armadas del AR 7.02 Mondragones, que se agrupan en dos únicas parcelas denominadas PR.1 y PR.2.
- Modificar la ordenación de las parcelas PR.3 y PR.5 (antes E-14 y E-15) estableciendo una nueva calificación en la parcela PR.3 (antes E-14) y aumentando el número de plantas de la PR.5 (antes E-15) a 7 plantas.
- Fijar la alineaciones de las parcelas PR.3 (antes E-14) y PR.5 (antes E-15) en sus frentes a vial.
- Eliminar la protección sobre el arbolado existente del sector, en las parcelas afectadas por la nueva ordenación.
- Introducir las condiciones de ordenación de la parcela de equipamiento EQ-1, que se divide en SIPS y equipamiento deportivo, según modificación del Plan Especial tramitada por el Ayuntamiento de Granada.

Las condiciones de ordenación previstas por el Plan Especial en la zona indicada del AR 7.02 Mondragones definían unos tipos edificatorios de baja densidad formando cuatro manzanas con pasajes peatonales y espacios libres en su interior, derivados de la estructura urbana de los acuartelamientos y de la valoración del arbolado existente que acompaña a esta estructura. Las parcelas resultantes, E-1 a E-12 tenían una anchura media entre 9 y 12,30 m y alturas que oscilaban entre 4 y 5 plantas.

Con los años transcurridos desde la aprobación definitiva del Plan Especial, se ha puesto de manifiesto la falta de eficacia de esta ordenación, que hacía que la promoción de viviendas protegidas no fuera viable técnica y económicamente al no poder resolver el aparcamiento subterráneo requerido bajo los edificios, por normativa del PGOU, de forma racional y ajustada al presupuesto.

Además, desde el año 2001 en que se firma el Convenio no se ha realizado ningún control o cuidado del arbolado y su estado fitosanitario no es el idóneo, tal y como se recoge en el Informe evacuado por la Subdirección de Infraestructuras y Obras de la Gerencia de Urbanismo en relación al arbolado de la parcela destinada a equipamiento deportivo del AR 7.02, por lo que en la actualidad carece de sentido condicionar la ordenación residencial al mantenimiento de este arbolado.

Con la nueva ordenación que se propone para el AR 7.02 Mondragones en la Innovación del Plan Especial, el espacio de la intervención se unifica mediante la eliminación del viario que dividía la zona en dos manzanas. El uso residencial se concentra en dos parcelas de 7 y 4 plantas de altura, lo que permite organizar de forma racional el aparcamiento subterráneo bajo los edificios mientras que el resto del suelo se libera para dar continuidad al espacio público que antes quedaba excesivamente fragmentado en espacios interiores de las manzanas. De esta manera, se incrementa la superficie destinada a espacios libres y se mejora su funcionalidad.

4. DETERMINACIONES CUANTITATIVAS DE LA INNOVACIÓN

Las nuevas condiciones urbanísticas del AR 7.02 quedan de la siguiente forma:

ÁREA DE REFORMA 7.02 MONDRAGONES				
Calificación	S. Suelo m2	Edificabilidad m2t	Capacidad residencial (estimada)	Tipo vivienda
Residencial RBA	6.330	20.243	202	Libre
Residencial Mondragones	9.766	32.160	317	Protegida
Espacios libres	27.177			
Deportivo y SIPS	25.237			
Viario	19.489			
Viario a reurbanizar	2.119			
Total ámbito	90.118	52.403	519	

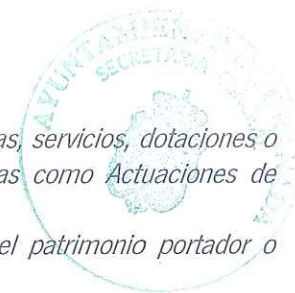
En el anexo a la memoria se adjunta cuadro comparativo entre las condiciones urbanísticas iniciales y las resultantes de la innovación del planeamiento.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

Según el artículo 14 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía es objeto del Plan Especial:

Artículo 14. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:



- a. *Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.*
- b. *Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.*
- c. ***Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma Interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.***
- d. *Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.*
- e. *Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
- f. *Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.*
- g. *Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.*
- h. *Cualesquiera otras finalidades análogas.*

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a. *Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
- b. *Las finalidades previstas en las letras a, b, e y f del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de la letra f no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.*
- c. *Las finalidades previstas en las letras a, e y f del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.*
- d. *La finalidad prevista en la letra g del apartado 1, en el supuesto del [artículo 73.1.b.](#)*

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

La ordenación de las Áreas de Reforma Interior se regula en el artículo 17.5:

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores

5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística, o en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y objetivos de las actuaciones a realizar,



establezcan sobre reserva para las dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

El régimen de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento se regula mediante el artículo 36:

Artículo 36. *Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento*

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.



En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b) de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35 .

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del



Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

La presente Innovación Parcial del Plan Especial tiene por objeto desarrollar un suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, siendo por tanto la ordenación correspondiente a éste de carácter pormenorizado potestativo, según indica el artículo 10.2.B de la LOUA, y por consiguiente entra dentro de las competencias que a este instrumento le asigna la LOUA en el apartado 3 del artículo 14.

Por otra parte, como se ha indicado en el apartado anterior, el presente Plan Especial propone:

- Reordenar la gran manzana situada al norte de la vía de nueva apertura que conecta la carretera de Jaén y la Avda. de las Fuerzas Armadas para dar continuidad al espacio público que antes quedaba excesivamente fragmentado en espacios interiores de las manzanas, ajustando las condiciones de ordenación de las parcelas de uso residencial protegido para conseguir unas parcelas viables técnica y económicamente.
- Desproteger la ubicación del arbolado allí existente para poder llevar a cabo tanto la nueva ordenación de la manzana como el aparcamiento subterráneo requerido

El propio PERI de Terrenos del Ministerio de Defensa permite modificar los parámetros de ordenación a través de la figura de un Estudio de Detalle, sin que ello conlleve un incremento de edificabilidad, por las posibles singularidades derivadas de la ejecución de un equipamiento. En este caso, se opta por la figura del Plan Especial ya que se alteran parámetros definidos por el PERI referido fuera del alcance del Estudio de Detalle y que entran dentro de las competencias asignadas en el apartado 14.1.c de la LOUA a este instrumento.

AR 7-02 MONDRAGONES

ESTADO PREVIO INNOVACIÓN

Parcela	Calificación	Superficie (m2)	Edificabilidad total (m2t)	Nº plantas	Edificabilidad VP (m2t)	Edificabilidad VL (m2t)	Coef	Aprovechamiento (uuaa)
Parcela 1	RMC	720,34	2.796,00	4	2.796,00	2.796,00	0,8	2.236,80
Parcela 2	RMC	630,24	2.304,00	4	2.304,00	2.304,00	0,8	1.843,20
Parcela 3	RMC	760,44	2.820,00	4	2.820,00	2.820,00	0,8	2.256,00
Parcela 4	RMC	650,15	2.340,00	4	2.340,00	2.340,00	0,8	1.872,00
Parcela 5	RMC	628,25	2.260,00	4	2.260,00	2.260,00	0,8	1.808,00
Parcela 6	RMC	566,67	2.490,00	5	2.490,00	2.490,00	0,8	1.992,00
Parcela 7	RMC	662,81	2.340,00	4	2.340,00	2.340,00	0,8	1.872,00
Parcela 8	RMC	873,37	4.090,00	5	4.090,00	4.090,00	0,8	3.272,00
Parcela 9	RMC	456,32	2.090,00	5	2.090,00	2.090,00	0,8	1.672,00
Parcela 10	RMC	348,66	1.485,00	5	1.485,00	1.485,00	0,8	1.188,00
Parcela 11	RMC	346,22	1.485,00	5	1.485,00	1.485,00	0,8	1.188,00
Parcela 12	RMC	430,53	1.905,00	5	1.905,00	1.905,00	0,8	1.524,00
Parcela 13	RBA	3.782,00	14.283,00	7	14.283,00	14.283,00	1	14.283,00
Parcela 14	RBA	1.296,92	3.755,00	6	3.755,00	3.755,00	0,8	3.004,00
Parcela 15	RBA	2.548,08	5.960,00	6	5.960,00	5.960,00	1	5.960,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS		14.701,00	52.403,00		32.160,00	20.243,00		45.971,00
Parcela 16	EL	2.399,77						
Parcela 17	EL	2.437,07						
Parcela 18	EL	1.927,42						
Parcela 19	EL	2.548,74						
Parcela 20	EL	15.263,00						
Parcela 21	EL	2.468,00						
Parcela 22	EQ	25.237,00						
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	VIARIO	21.017,00						
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		73.298,00						
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN		87.999,00	52.403,00					45.971,00

Viaro exterior a reurbanizar 2.119,00

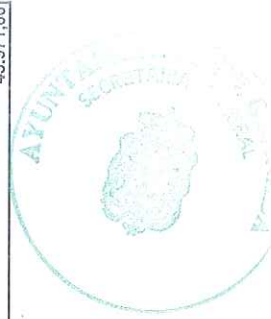
Viaro exterior a reurbanizar 2.119,00

INNOVACIÓN

Parcela	Calificación	Superficie (m2)	Edificabilidad total (m2t)	Nº plantas	Edificabilidad VP (m2t)	Edificabilidad VL (m2t)	Coef	Aprovechamiento (uuaa)
Parcela PR1	RM	7.515,12	25.915,00	7	25.915,00	25.915,00	0,8	20.732,00
Parcela PR2	RM	953,58	2.490,00	4	2.490,00	2.490,00	0,8	1.992,00
Parcela PR3	RM	1.296,92	3.755,00	7	3.755,00	3.755,00	0,8	3.004,00
Parcela PR4	RBA	3.782,00	14.283,00	7	14.283,00	14.283,00	1	14.283,00
Parcela PR5	RBA	2.548,08	5.960,00	7	5.960,00	5.960,00	1	5.960,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS		16.095,70	52.403,00		32.160,00	20.243,00		45.971,00
Parcela EL1	EL	3.290,00						
Parcela EL2	EL	15.280,00						
Parcela EL3	EL	8.607,00						
Parcela EQ 1	EQ	14.380,00						
Parcela EQ 1	EQ	10.857,00						
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	VIARIO	19.489,00						
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		71.903,00						
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN		87.998,70						45.971,00

Viaro exterior a reurbanizar 2.119,00

Viaro exterior a reurbanizar 2.119,00





ORDENANZAS DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AR 7.02 CUARTEL DE MONDRAGONES

1 RÉGIMEN DE SUELO

1.1. Clasificación de suelo

El ámbito desarrollado mediante la presente Innovación del Plan Especial se incluye en la clasificación de Suelo Urbano de acuerdo a las disposiciones del Título 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con la subclasificación de suelo urbano en reforma.

EL área de reforma incluida en este ámbito está expresamente previstas y ordenadas en el Plan General con la denominación AR 7.02 Mondragones. Para esta área de reforma el Plan General regula su ordenación básica, prevé el desarrollo de sus determinaciones mediante Plan Especial de Reforma Interior que complete su ordenación detallada y que debe responder a los objetivos específicos que se señalan en las correspondientes fichas de planeamiento.

1.2 .Determinaciones y condiciones

Las determinaciones del Plan General abarcan los siguientes aspectos:

- a) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, que no obstante podrá proponer ligeros ajustes en dicha delimitación –con un límite máximo de 5% de la superficie del ámbito- siempre que se justifique en base al respecto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran in edificables o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el Aprovechamiento Tipo.
- b) Iniciativa pública del planeamiento.
- c) Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento tipo.
- d) Se fijan en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área.
- e) Plazos de redacción del planeamiento especial y de su ejecución.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
- b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de sus uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.



Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedan sujetos al régimen del suelo urbano en situación normal, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI, en los plazos establecidos de las Normas Urbanísticas.

2 CONDICIONES DE USO

2.1. Condiciones generales de implantación

La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el Título 6 del Plan General vigente, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentran ubicados.

En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.2. Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo

Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario de la categoría servicios de interés público y social, podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de la misma categoría de servicios de interés público y social.

En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el artículo 6.1.7.3. del Plan General.

Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la formativa del presente Plan Especial.

Quedan prohibidos el resto de cambios de usos.

El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

2.3. Usos pormenorizados del suelo obligatorios

En el ámbito del presente Plan Especial se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

- o Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.
- o Uso pormenorizado de espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
- o Uso pormenorizado de espacios libres: parque urbanos.

Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.
- b) Que no se trate de un uso de equipamiento comunitario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste.
- c) Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad.



Cualquier otra modificación distinta a las contempladas anteriormente para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del Plan General de Granada y del presente Plan Especial.

2.4. Usos pormenorizados del suelo correspondientes a cesiones obligatorias provenientes del desarrollo del planeamiento

Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes de la presente innovación del Plan Especial, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por esta figura de planeamiento.

2.5. Usos pormenorizados residenciales

Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

- **En régimen de promoción libre:** Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.
- **En régimen de protección pública:** Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.6. Usos pormenorizados de equipamiento comunitario

En el ámbito de este Plan Especial se implantan los siguientes usos de equipamiento comunitario:

- **Equipamiento comunitario docente:** abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.
- **Equipamiento comunitario servicios de interés público y social (SIPS):** incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado previstos en este Plan Especial:
- **Asistencial:** comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.
- **Social-Cultural:** comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc.

2.7. Usos pormenorizados de espacios libres

El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.



Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del Plan General de Granada, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

2.8. Aparcamientos públicos bajo espacios libres de usos y dominio público

Se admite el uso de aparcamiento público de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente Plan Especial.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

En cualquier caso, todo uso de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente Plan Especial, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Ámbito de aplicación

La presente Innovación del Plan Especial se desarrolla atendiendo a las condiciones generales de edificación contenidas en el Título 7 del Plan General de Granada, que serán de aplicación en su ámbito.

3.2. Tipos de obra de edificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras sobre edificios existentes

Obras de conservación y mantenimiento

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura de la edificación, la limpieza y reparación de cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.



Obras de rehabilitación

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afecten a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no altere los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la

incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se consideran dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

Obras de reestructuración

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

Obras de ampliación

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de calificación urbanística y de la edificación del Plan General y de la presente Innovación del Plan Especial.

b) Obras de demolición

Supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

c) Obras de nueva edificación

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

Obras de sustitución

Son aquellas que tiene por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de uno preexistente.



Obras de nueva planta

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Décimo, Capítulo Primero del Plan General.

3.3. Condiciones de la edificación

La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en la Título 7 del Plan General. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre las nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa.

Segregaciones y agregaciones de parcelas

Las parcelas grafiadas en los planos de esta Innovación del Plan Especial se consideran mínimas e indivisibles a efectos de edificación.

Se permitirán agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones señaladas en las condiciones de calificación.

Condiciones para poder edificar una parcela

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- **Condiciones de planeamiento:** deberá tener aprobado definitivamente la presente Innovación del Plan Especial, o en su caso, los Estudios de Detalle que en el mismo se permiten. En todo caso deberá estar calificada para un uso edificable.
- **Condiciones de urbanización:** estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua, evacuación de aguas con conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener las características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.
Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el apartado anterior.
- **Condiciones de gestión:** tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fija esta Innovación del Plan Especial para la Unidad de Ejecución en la que está incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- **Condiciones dimensionales:** satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por la Innovación del Plan Especial o los Estudios de Detalle que los desarrollen:
 - **Superficie:** que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima

- **Linderos:** los establecidos en los planos de ordenación de la presente Innovación del Plan Especial. En caso de desarrollo mediante Estudio de Detalle han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento general como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

4 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Condiciones particulares de aplicación

Las condiciones particulares de calificación son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Granada y de la Innovación del Plan Especial.

4.2. Calificaciones

La presente Innovación del Plan Especial, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones:

- o Residencial plurifamiliar Mondragones
- o Residencial plurifamiliar en bloque abierto
- o Equipamiento comunitario SIPS
- o Equipamiento comunitario deportivo
- o Espacios libres

4.3. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar Mondragones

a) Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en este capítulo serán de aplicación a las parcelas PR.1, PR.2 y PR.3 de la Innovación del PERI AR 7.02 Cuartel de Mondragones.

b) Condiciones particulares de parcelación

Las parcelas grafiadas en los planos de la Innovación del Plan Especial se consideran mínimas e indivisibles a efectos de edificación, salvo la parcela PR.1, que se podrá segregar en dos únicas parcelas independientes previa tramitación de un Estudio de Detalle.

c) Alineaciones y separación a linderos

Las alineaciones serán libres dentro de los límites de la parcela, excepto en la parcela PR.3 donde se respetará su alineación a vial, no siendo de aplicación en este caso la separación entre edificaciones y en el caso de PR.2, donde también se establece un retranqueo a la alineación del acerado del vial.

El Estudio de Detalle que se tramite para la segregación de la parcela PR.1 podrá establecer las alineaciones de separación a linderos de las edificaciones resultantes.



d) Separación entre edificios

Las edificaciones colindantes correspondientes a la presente calificación deberán mantener una separación entre sus líneas de edificación en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos con un valor siempre superior a tres (3) metros. Para edificios de altura de plantas iguales, la separación mínima será la altura de los edificios y para edificios de alturas diferentes, la separación entre los mismos será en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedarán en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

A estos efectos, no computaran en la medición de la distancia de separación entre edificios las construcciones auxiliares (castilletes, monteras, etc..) situadas sobre la cubierta de la planta inferior siempre que su altura sea menor a 3 m y se separen al menos 3 m de las líneas de edificación.

e) Ocupación de parcela

La ocupación máxima en planta será de un cien por ciento (100%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Dicha ocupación no supondrá en ningún caso el aumento de la edificabilidad máxima asignada a cada parcela especificada en los cuadros de parcelación adjuntos al presente documento.

f) Ocupación bajo rasante

Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante siempre que esté dentro de los límites de la parcela definida en la documentación gráfica del presente documento.

g) Altura y número de plantas

En la parcela PR.1 se fija un máximo de 7 plantas más ático a las alineaciones exteriores y de 7 en las interiores.

En la parcela PR.2 se fija en un máximo de 4 plantas más ático.

En la parcela PR.3 se fija un máximo de 6 plantas más ático.

Las alturas máximas vendrán determinadas en función del número de plantas:

- Una planta 4,60 m como máximo.
- Dos plantas, 7,90 m como máximo.
- Tres plantas, 11,20 m como máximo.
- Cuatro plantas, 14,50 m como máximo.



- o Cinco plantas, 17,80 m como máximo.
- o Seis plantas, 21,10 m como máximo.
- o Siete plantas, 24,4 0m como máximo.
- o Ocho plantas, 27,70 m como máximo

Por encima de dichas alturas se podrá construir lo establecido en el artículo 7.3.17 del Plan General de Granada.

h) Edificabilidad máxima

La definida en los cuadros de usos pormenorizados y parcelación.

i) Patios

Se seguirán las condiciones establecidas en los artículos 7.3.21, 7.3.22, 7.3.23, 7.3.24, 7.3.25 y 7.3.26 del PGOU.

j) Condiciones particulares de uso

Los usos pormenorizados son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Además de los expresamente grafiados en los planos, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- o Terciario comercial
- o Terciario de oficinas
- o Terciario de espectáculos o centros de reunión
- o Terciario de garajes
- o Institucional privado

- o Equipamento comunitario universitario
- o Equipamento comunitario docente
- o Equipamento comunitario deportivo
- o Equipamento comunitario SIPS

4.4. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en bloques abiertos

a) Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos (RBA) en los documentos gráficos de la Innovación del Plan Especial. Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre si por espacios libres de edificación.

b) Condiciones particulares de parcelación

Se establece como parcela mínima aquella que se grafía expresamente en los planos de ordenación de la presente Innovación del Plan Especial, o las que resulten de los Estudios de Detalle permitidos sobre ámbitos completos.



A estos efectos, las parcelas previstas para esta calificación se consideran indivisibles.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Esta ocupación podrá redistribuirse mediante Estudio de Detalle, siempre que se justifique la misma proporción de espacio libre - espacio ocupado en cada agrupación.

Cualquier nueva propuesta de ordenación deberá justificar la coherencia con el conjunto de la ordenación de cada Área de Reforma y con la estructura urbana de la zona de la ciudad en que el Área de sitúa.

c) Alineaciones y separación a linderos

Las alineaciones de la edificación incluidas en la presente calificación se grafían expresamente en los planos correspondientes de la Innovación del Plan Especial.

Cuando las ordenaciones previstas se modifiquen mediante Estudios de Detalle sobre ámbitos completos, se seguirá la normativa al respecto del Plan General para esta calificación.

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía pública o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica de la presente Innovación del Plan Especial.

d) Separación entre edificios

La Innovación del Plan Especial establece la ordenación detallada de la edificación afecta a esta calificación. En el caso de que se redacten Estudios de Detalle para su ajuste o modificación, se estará a la regla de que las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

En la parcela PR-5 se fijan sus alineaciones a vial, no siendo de aplicación la separación a edificaciones establecida en esta ordenanza.

e) Ocupación de la parcela

La ocupación máxima en planta de cada parcela se establece en los planos de la presente Innovación del Plan Especial y en los cuadros aportados anteriormente.

Esta ocupación podrá redistribuirse mediante Estudio de Detalle, siempre que se justifique la misma proporción de espacio libre - espacio ocupado en cada agrupación.



Cualquier nueva propuesta de ordenación deberá justificar la coherencia con el conjunto de la ordenación del cada Área de Reforma y con la estructura urbana de la zona de la ciudad en que el Área se sitúa.

Se estará, en cualquier caso, a las condiciones máximas de ocupación previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

f) Ocupación bajo rasante

Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder en ningún caso del 75% de la superficie de la parcela.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

g) Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos

Excepcionalmente, y para el caso de una sola edificación sobre parcela ya existente, tanto de nueva planta como por sustitución, donde quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de in edificabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de la ocupación por planta establecido como máxima en la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en la presente calificación.

h) Altura y número de plantas

El número máximo de plantas es de 7 plantas más ático en la parcelas PR.4 y PR.5.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- o Una planta 4,60 m como máximo.
- o Dos plantas, 7,90 m como máximo.
- o Tres plantas, 11,20 m como máximo.
- o Cuatro plantas, 14,50 m como máximo.
- o Cinco plantas, 17,80 m como máximo.
- o Seis plantas, 21,10 m como máximo.
- o Siete plantas, 24,4 0m como máximo.
- o Ocho plantas, 27,70 m como máximo

i) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 del Plan General para las condiciones de la edificación de la presente formativa.



La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a los establecido en el artículo 7.3.13 del Plan General.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

j) Edificabilidad máxima

La edificación de nueva planta de cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista en los planos de Ordenación del presente Innovación del Plan Especial, tendrá la edificabilidad neta máxima que figura en los planos y en los cuadros contenidos en el capítulo 4 Determinaciones cuantitativas de la Innovación.

En caso de regulación mediante Estudio de Detalle, dicha edificabilidad podrá redistribuirse sin que ello afecte al número máximo de plantas establecido para cada agrupación edificatoria.

En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

k) Patios

Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del Plan General.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

l) Dimensiones máximas de las edificaciones

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales, salvo lo que se establece expresamente en la documentación gráfica del Plan Especial.

m) Condiciones particulares de estética

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del Plan General, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes,

a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.



Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asiladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

n) Condiciones de intervenciones de carácter singular

Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros

señalados por la normativa del presente Plan Especial, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- o La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de estenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- o Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- o La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 - Se atenderá la condición de parcela mínima.
 - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este Plan General de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
 - Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
 - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente Plan Especial, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
 - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

o) Condiciones particulares de uso

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, se permiten los siguientes usos pormenorizados:



- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de formativas u ordenanzas de carácter sectorial.

4.5. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario SIPS

a) Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario SIPS en los documentos gráficos de la presente Innovación de Plan Especial.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del Plan General de Granada y de la presente Innovación de Plan Especial.

En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la formativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

b) Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales

Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores – manzanas –, donde la calificación

dominante sea algunas de la reguladas en este documento, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: 1 m²t/m²s.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: 0,25 m²t/m²s.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S.: 1m²t/m²s.



Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana –, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en este documento, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- o Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos; 1m²t/m²s.
- o Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos; 0,25 m²t/m²s.
- o Resto de equipamientos comunitarios S.I.P.S.: 1 m²t/m²s.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las formativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de equipamiento comunitario, cumpliendo la instalación a implantar, además con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

c) Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de equipamiento comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la normativa del Plan General de Granada.

d) Condiciones particulares de uso

El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente Plan Especial.

En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos de la presente formativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de formativas u ordenanzas de carácter sectorial.



4.6. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario deportivo

Las condiciones de ordenación de la parcela EQ-1B, son las que se describen a continuación:

- Edificabilidad: para equipamientos deportivos cubiertos: 1 m²c/m²s
- Número de plantas: 2.
- Altura máxima: 15 ml.
- Parcelación: 500 m²s.
- Alineaciones a viales o espacios públicos: Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán podrá alinearse a viales y adosarse a linderos. En el caso en que sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.
- Ocupación de parcela: La ocupación máxima en planta podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.
- Ocupación bajo rasante: Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables). El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la parcela.
- Separación mínima entre edificaciones: la separación entre las edificaciones deberá asegurar la iluminación y ventilación adecuada de los volúmenes enfrentados.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida: las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- Tipos y dimensiones de patios: Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa. El espacio libre de edificación de carácter privado no destinado a pistas deportivas deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.
- Dimensiones máximas de la edificación: No se establecen dimensiones mínimas ni máximas de la edificación.
- Condiciones de estética: Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.
- Protección del Arbolado: se desprotege la ubicación del arbolado contemplado en el plano 40 de Inventariado de arbolado y jardines protegidos del PERI, debiendo adaptarse a las determinaciones que se establezcan por el Ingeniero Forestal de la Gerencia.

Se indica expresamente que, por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.



Todo ello, debiendo asegurarse, además, la integración del edificio con el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

5 CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Área de Reforma incluida en la Innovación del Plan Especial cumplirán las condiciones establecidas en el anexo correspondiente de la Normas Urbanísticas del Plan General.

6 EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Área de Reforma incluida en la Innovación del Plan Especial constituye una única Unidad de Ejecución. Se establece el sistema de compensación con las condiciones y plazos del Plan General de Granada y la legislación urbanística vigente.

7 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO / PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización está prevista en una única etapa de ejecución de obra.

Se realiza una nueva valoración del costes de urbanización del sector 7.02 "Cuartel de de Mondragones", estimándose en la cantidad de SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (de 6.299.700,66 €).

FDO. OFICINA TÉCNICA
DIRECCIÓN DE SUELO

