

NUMERO 10.493

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.

EDICTO

*Expte. nº 2.400/04. PERI en A.R. 4.07 Lancha del Genil. Aprobación definitiva.*

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: que una vez se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento en el Registro Administrativo Municipal con el núm. 82, y transcurrido el plazo previsto para su inscripción en el Registro Autonómico, según se señala en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 30 de junio de 2006, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente nº 2.400/04 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, sobre Plan Especial en Desarrollo del Area de Reforma 4.07 del PGOU -Lancha del Genil-.

En el expediente obra informe del Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, de fecha 14 de junio de 2006, en el que se hace constar que:

1º.- El Plan Especial de referencia tiene como objeto el desarrollo del Area de Reforma 4.07 del Plan General de Ordenación Urbana en Lancha del Genil, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha veintitrés de diciembre de dos mil cinco, y una vez cumplidos los preceptivos trámites de información pública, fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha veinticuatro de marzo de dos mil seis.

2º.- Con fecha 1 de junio de 2006 se recibe en el Registro General de este Ayuntamiento informe no vinculante de la Delegación de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el que se recogen una serie de observaciones, que han sido informadas por el Arquitecto redactor del Plan Especial, así como por el Ingeniero de Caminos, Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, con fecha 12 de junio de 2006.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:.../... Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 14 votos a favor emitidos por los corporativos del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, Dª Isabel María Nieto Pérez, D. Eduardo José Moral García Triviño, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, D. José Antonio Balderas Madrid, Dª Ana López Andújar, D. Juan Antonio Mérida Velasco, Dª María Eva Martín Pérez, D. Jaime Sánchez-Llorente Illescas, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, D. Juan Manuel García Montero, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez y D. Juan Ramón Casas Perandrés.

- 13 votos en contra emitidos por los 11 corporativos del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Ruiz Dá-

vila, Dª Amalia Carvajal Lachica, D. Carlos Felipe Hita Alonso, Dª Emilia Morcillo Gómez, D. José Miguel González Martos, Dª María del Carmen Samos Parejo, D. José María Rueda Gómez, D. Francisco Coronado Ortiz, Dª Antonia Fanego Fernández, D. Pablo José Hervás Clivillés y Dª Concepción Molina Calvente, y los 2 corporativos del Grupo IU-LV-CA, Sra./Sr.: Dª Lola Ruiz Domenech y D. Manuel Morales García.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia, de fecha 20 de junio de 2006, dándose conformidad a la propuesta del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, en base a los informes técnicos emitidos, a tenor de lo establecido en los artículos, 32.1.3ª y 33.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía - LOUA- (BOJA nº 154 de 31/12/02); en ejercicio de las competencias atribuidas en el apartado i) del artículo 123.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº 160 de 20 de agosto de 2004), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta del Gerente, conformada por el Delegado de Planificación Urbanística y Obras Municipales, acuerda por mayoría (14 votos a favor y 13 votos en contra):

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial en Desarrollo del Area de Reforma 4.07 del PGOU -Lancha del Genil-.

SEGUNDO.- Tener por contestadas y justificadas las observaciones realizadas por el Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes, presentadas en este Ayuntamiento el 1 de junio de 2006, según informes del Arquitecto Redactor del Plan Especial y del Ingeniero de Caminos, Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, de fecha 12 de junio de 2006, en los siguientes términos:

A.- Observación: La memoria informativa y justificativa aportada se considera insuficiente.

Contesta el redactor que la memoria refleja concreta y concisamente los puntos necesarios para la formulación del P.E.

B.- Observación: La modificación propuesta incluye en el nuevo ámbito del Area de Reforma (A.R.) terrenos pertenecientes a distintas Areas de Reparto. El apartado a) del punto 1 del artículo 4.3.4. establece como requisito para poder modificar las Áreas de Reforma que los terrenos a incluir pertenezcan a la misma Area de Reparto.

Contesta el redactor que por las especiales características del Area de Reforma, entre ellas la necesidad de modificar el ámbito de actuación, se ha hecho un Plan Especial, en lugar del estudio de detalle previsto en las fichas. En el apartado a) del artº 4.3.4. del PGOU se indica que el ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Esto es lo que se ha considerado fundamental para resolver este Area de Reforma, en la que se ha incluido, para su resolución, una parte de suelo con aprovechamiento tipo distinto -el de su Area de Reparto-, pese a lo indicado en el mismo artículo del PGOU, pero

en una proporción mínima, inferior al 10%, totalmente necesario para la viabilidad del Area de Reforma, al ser de la misma propiedad que la mayoría del suelo objeto de la reforma y por tanto, en íntima relación con aquélla.

C.- Observaciones: El nuevo ámbito previsto no consigue la totalidad del suelo preciso para la ejecución del vial que se pretende conseguir.

No se justifica la superficie de suelo sin aprovechamiento que figura en la ficha del PGOU - 652 m<sup>2</sup> - y que aparece en menor cuantía - 175 m<sup>2</sup> - en la propuesta del PERI.

Se suprime uno de los viales previstos en el PGOU. El trazado del viario grafiado en los planos de calificación y ordenación física es vinculante.

Se relacionan las observaciones indicadas por estar relacionadas entre sí.

Se recoge la mitad del vial prolongación de Las Palmeras, pero hay que tener en cuenta que la otra mitad está ya obtenida y en uso, y de todas formas, se ha estimado parcialmente una alegación, en el sentido de que en el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta la totalidad del viario, para su tratamiento uniforme.

La diferencia de suelo sin aprovechamiento se debe a que se ha considerado con aprovechamiento una parte de la denominada calle de Las Palmeras, que en la ficha del Area de Reforma se consideraba de dominio público, sin que hubiera título de propiedad ni posesión por parte del Ayuntamiento, por lo que al resultar de la misma propiedad que la mayoritaria del Area de Reforma, se le ha previsto su aprovechamiento. A ello se hace referencia en la contestación del redactor, que indica que la figura de planeamiento ha utilizado la mejor información disponible.

Respecto al trazado viario vinculante, se afirma que se ha suprimido el transversal, de una longitud de 25 m. En cualquier caso, se ha suprimido el presunto concepto de viario rodado, innecesario por la trama urbana existente. Al incorporarse al uso de espacios libres, el tránsito peatonal transversal sigue existiendo, por lo que no parece que se pueda decir que ha desaparecido. De cualquier manera, se considera que el concepto "vinculante" no se debe llevar a las últimas consecuencias, o sea, al pie de la letra, porque si de un estudio más pormenorizado que el realizado en la redacción del PGOU para las Areas de Reforma en general, como el del P.E. que la desarrolla, se deduce alguna variación lógica, como es el caso, que no altera el tráfico general, e incluso lo mejora, clarificándolo, debe poder realizarse si está justificado.

D.- Observación: El PERI no establece la reserva para aparcamientos requerida por la LOUA en su artº 17.

Hay que tener en cuenta el ámbito de actuación, su limitación física y la necesidad de atender a las cesiones de espacios libres y viario. El mismo artº, en su punto 2., como indica el redactor, exime parcialmente del cumplimiento, en caso de que en suelo urbano semiconsolidado su estricta aplicación resulte incompatible con una ordenación coherente. Se ha previsto una dotación mínima, en cumplimiento de lo indicado.

TERCERO.- En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y

procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27/12/2000), puesto que para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

CUARTO.- Remitir el Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el Documento técnico completo, aprobado definitivamente, para que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente de la Delegación Provincial de la Consejería de OO.PP. y Transportes, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

QUINTO.- Una vez cumplimentado el punto anterior mediante su depósito, y se haya emitido la correspondiente certificación registral en el plazo de 10 días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo el Boletín Oficial de la Provincia, de la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41.1 de la LOUA."

Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público para general conocimiento indicando que contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Pleno Municipal; o bien directamente el recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al recibí de la presente notificación.

En el caso de interponerse el recurso de reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el recurso contencioso administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

Granada, 27 de julio de 2006. El Alcalde, P.D., fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

#### ORDENANZAS REGULADORAS

##### PREAMBULO

##### CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Ambito territorial.

Artículo 2. Ambito de desarrollo.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.

Artículo 4. Documentación e interpretación.

**CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.**

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.

Artículo 6. Instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 7. Cesiones de suelo.

Artículo 8. Instrumentos de ejecución.

Artículo 9. Urbanización del suelo urbano.

Artículo 10. Ejecución material, control y recepción.

Artículo 11. Etapas de ejecución.

**CAPITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USO.**

Artículo 12. Condiciones.

Artículo 13. Tipos de usos.

**CAPITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

Artículo 14. Criterios de aplicación.

**CAPITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Artículo 15. Criterios de aplicación.

**CAPITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Artículo 16. Criterios de aplicación.

Artículo 17. Condiciones particulares Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales.

Artículo 18. Condiciones particulares de los Espacios Libres.

Artículo 19. Condiciones particulares del Viario y Protección.

Artículo 20. Condiciones particulares de Infraestructuras Básicas.

**ANEXOS**

1. Ficha de planeamiento del A.R. 4.07 "Lancha del Genil".

2. Cuadro de características de manzanas o parcelas.

3. Cuadro resumen de compatibilidades de usos por parcelas o manzanas.

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**PREAMBULO.**

El presente Plan Especial se ha redactado de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Debe contener, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidad del instrumento de planeamiento.

Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras a para la Ordenación Urbanística, serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

**CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1. Ambito territorial.

El ámbito de aplicación de las Ordenanzas reguladoras que aquí se desarrollan corresponde a los terrenos

correspondiente al AR 4.07 "Lancha del Genil" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y cuyo ámbito queda reflejado en los planos que contienen los Documentos III y IV del Plan Especial que aquí desarrollamos.

Artículo 2. Ambito de desarrollo.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta en desarrollo del Area de Reforma 4.07 en las condiciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada y su ficha de planeamiento.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.

La vigencia del Plan Especial es indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pueda sufrir según la normativa y procedimiento legal existente, art. 35 y siguientes de la LOUA.

Artículo 4. Documentación e interpretación.

Las determinaciones del Plan Especial se desarrollarán en la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la Ordenación.
2. Planos de Información.
3. Planos de Ordenación.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio Económico-Financiero.

La interpretación que se haga del Plan Especial a través de su documentación, se debe efectuar desde una visión de conjunto e integradora de la misma, recogiendo en cada una de sus partes los siguientes aspectos:

1. Memoria justificativa de la ordenación expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan Especial, así como la explicación y justificación de las diferentes determinaciones. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y las normas urbanísticas o los planos de ordenación, prevalecen estos últimos documentos.

2. Los planos de Información integran la documentación en que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio municipal y de la que parte el Plan Especial para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan Especial.

3. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto en las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.

4. Las ordenanzas reguladoras constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Sector, ya sean de planeamiento, de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación que la complementan prevalecen sobre el resto de los documentos.

En el caso de que exista discrepancia entre la documentación gráfica y la literaria se otorgará primacía al

texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

5. El Plan de Etapas, donde se indicará si el Plan contiene delimitación de polígonos, y si es así, determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

6. El estudio económico-financiero donde se fijará el coste aproximado de las obras de urbanización y de la implantación de los diferentes servicios.

En todo lo no recogido en este apartado se estará a lo indicado en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada vigente.

#### CAPITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.

El Plan Especial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación.

Artículo 6. Instrumentos de Gestión Urbanística.

El ámbito ordenado por el Plan Especial, constituye una única unidad de ejecución, a desarrollar por el sistema de gestión de cooperación.

Artículo 7. Cesiones de suelo.

El Plan Especial, reconoce y concreta la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

- Espacios libres: 796'43 m<sup>2</sup>
- Infraestructuras: 54'15 m<sup>2</sup>
- Viario nueva creación: 1145'73 m<sup>2</sup>
- Viario a reurbanizar: 162'29 m<sup>2</sup>

Artículo 8. Instrumentos de ejecución.

Para el desarrollo del Sector se redactará el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, en el cual quedarán recogidas las determinaciones del Plan Especial, así como lo expresado en virtud del artículo 98 de la LOUA y lo recogido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo su finalidad última ejecutar materialmente y de forma integral lo establecido en presente Plan Especial.

Artículo 9. Urbanización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido en la unidad de ejecución, constituye carga de urbanización, cuyo costeamiento y, en su caso, ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, con el alcance establecido en el Reglamento de Planeamiento y artículos 4.4.1 del PGOU.

Artículo 10. Ejecución material, control y recepción.

Se realizará conforme a la normativa y ordenanzas vigentes.

Artículo 11. Etapas de ejecución.

Las etapas de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan Especial desde su aprobación definitiva serán los siguientes:

- Redacción de Proyecto equidistributivo.
- Redacción del Proyecto de Obras Urbanización.
- La ejecución de la urbanización se realizará en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### CAPITULO TERCERO: REGULACION DE LOS USOS.

Artículo 12. Condiciones.

Los usos del suelo son los recogidos en la ficha de planeamiento AR 4.07 "Lancha del Genil", cuya descripción y condicionantes se encuentran recogidos en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en su Título Sexto. Regulación de los Usos, y que son las asumidas por el presente Plan Especial.

Artículo 13. Tipos de usos.

Los tipos de usos permitidos en el ámbito del Plan Especial son los permitidos por el Planeamiento General, siendo los que siguen:

- Uso Residencial vivienda unifamiliar.
- Uso Espacios Libres
- Uso Transporte e Infraestructuras básicas: red viaria.
- Uso Transporte e Infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

#### CAPITULO CUARTO. REGULACION DE LA EDIFICACION.

Artículo 14. Criterios de aplicación.

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación que se establecen en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada vigente en su Título Séptimo. Regulación de la Edificación, y en su defecto las específicas de las compañías suministradoras.

#### CAPITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Artículo 15. Criterios de aplicación.

El objetivo de estas Normas de Urbanización es establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de Obras de Urbanización, necesarios para el desarrollo de este Plan Especial.

Será de aplicación lo especificado en el Anexo I. Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, así como lo indicado en cualquier otra Normativa de Obligado Cumplimiento que le sea de aplicación.

#### CAPITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 16. Criterios de aplicación.

Para lo que no esté recogido en este capítulo, será de aplicación lo especificado en el "Título Séptimo. Regulación de la Edificación", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Artículo 17. Condiciones particulares Residencial Unifamiliar Asociaciones lineales.

1. Definición.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

1. Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en el Plano PO.1 Zonificación. Esta zona está for-

mada por las manzanas que tienen la siguiente denominación RUAL-01 y RUAL-02.

Parcela mínima.

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 600 centímetros

1. Alineación a vial o espacio público.

Son las fijadas por el Plan Especial en el plano PO. 3 Alturas y Alineaciones. Rasantes.

1. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un 80% de la parcela neta de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación, excepto para la planta torreón que será del 30%.

1. Ocupación bajo rasante.

- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semi-sótano, destinada exclusivamente 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 superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

2. Altura y número máximo de plantas.

La altura máxima es la siguiente:

- para una planta, 460 centímetros
- para dos plantas, 790 centímetros
- para tres plantas (torreón), 1120 centímetros

El número máximo de plantas autorizado es de dos y torreón plantas (2P+T)

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en 1,5907m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

1. Patios.

Se estará a lo establecido en el artículo 7.10.10 del PGOU

1. Usos permitidos.

Los usos permitidos son los asignados por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su artículo 7.10.13 de las Normas Urbanísticas.

Artículo 18. Condiciones particulares de los espacios libres.

1. Definición. Se definen como espacios libres aquellos terrenos que serán de dominio y uso público.

2. Tipos. Dentro del uso pormenorizado correspondiente podemos distinguir los tipos que siguen:

- Jardines y plazas
- Areas de juego

3. Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en los siguientes documentos: Plano PO.01 Zonificación y el Plano PO.02 Características de las Unidades Básicas. Esta zona está formada por la manzana que tiene la siguiente denominación EL-01.

4. Usos permitidos.

Los usos son los asignados por el Plan Especial en el plano PO.01 Zonificación. Así mismo se permitirá la construcción de pequeñas edificaciones complementarias, como kioscos, aseos y aquellas instalaciones necesarias para el mantenimiento de dichas zonas.

5. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación indicadas en el punto 4, se encontrarán sometidas a concesión municipal en base a la normativa correspondiente.

Artículo 19. Condiciones particulares del Viarío y Protección.

1. Definición.

Es aquella red constituida por vías de tráfico rodado que conectan los distintos flujos circulatorios internos con la red de distribuidores secundarios, así como por las que dan acceso inmediato y directo a las edificaciones o parcelas edificables.

2. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como viario en el Plano PO.01 Zonificación.

3. Usos permitidos.

Los usos permitidos serán viario e infraestructuras, así como aquellos espacios libres destinados a la protección y el acondicionamiento del viario.

Artículo 20. Condiciones particulares Infraestructuras básicas.

1. Definición.

Son aquellas parcelas que albergarán cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del PGOU vigente.

2. Tipos.

Dentro del uso pormenorizado correspondiente Transportes e Infraestructuras Urbanas, es de aplicación el que sigue:

- Infraestructuras urbanas

3. Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en los siguientes documentos: Plano PO.01 Zonificación y el Plano PO.02 Características de las Unidades Básicas. Esta zona está formada por la parcela que tiene la siguiente denominación INF-01.

4. Usos permitidos.

Los usos son los asignados por el Plan Especial en el plano PO.01 Zonificación.

5. Alineación a vial o espacio público.

Son las fijadas por el Plan Especial en el plano PO. 3 Alturas y Alineaciones. Rasantes.

6. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un 100% de la superficie de la parcela.

7. Altura y número máximo de plantas.

La altura máxima será de 1 planta (460 centímetros), pudiendo modificarse para su adecuación con la predominante en las manzanas del entorno próximo.

8. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad será la resultante.

9. Otras condiciones.

En lo no recogido en este apartado se estará a lo dispuesto en el Capítulo Vigésimo Primero del Título Séptimo. Regulación de la Edificación del PGOU de Granada.

ANEXO 1: Ficha de planeamiento AR 4.07 "Lancha del Genil"

ANEXO 2: Cuadro de características de manzanas o parcelas.

ANEXO 3: Cuadro resumen de compatibilidades de usos por parcelas o manzanas.

Granada, enero de 2006, Jorge G. Molinero Sánchez. Arquitecto.

# ANEXO 1: Ficha de planeamiento AR 4.07 "Lancha del Genil"

4 4.07	IX	Lancha del Genil	IX	Hoja Nº: 33	AR
Distrito: Genil    Área Reparto:			Referencias Catastrales		
Superficies Privadas m²: Manzana    Parcela    Superficie 08335    01* a 04*    2.034 08335    05    554 0    0    0 0    0    0 0    0    0 <b>Total Superficie</b> 2.588			Superficies Públicas m Suelo Sin Aprovecham    652 <b>Total Superficie Bruta</b> 3.240		
Superficies Catastrales Superficies Privadas m²: Manzana    Parcela    Superficie 08335    01* a 04*    2.034 08335    05    554 0    0    0 0    0    0 0    0    0 0    0    0 <b>Total Superficie</b> 2.588			Superficies Públicas m Suelo Sin Aprovecham    652 <b>Total Superficie Bruta</b> 3.240		
Escala 1:5000					
Objetivos: 43.19 Reordenación de la zona para completar la trama urbana con uso residencial unifamiliar y obtención de espacio libre para el barrio Lancha del Genil.					
Observaciones: El trazado del viario grafado en los planos de calificación y ordenación física es vinculante.					

  

Condiciones Urbanísticas Usos Perimetrados	M² Suelo 1.492	M² Edif. 1.20	M² Edif. 1.790	Coef. Uso 1,20	Apro. Usas 2.148	Nº Vdads. 12
Resid Unifamiliar Asoc Lineales	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	1.492	1,20	1.790	1,20	2.148	12

  

Equipamiento de Cesión E.L. y Viario de Cesión	0 0 0 0	Espacios Libres Viario Existente a Reurbanizar Viario Nueva Creación	760 0 968 1.748	Total Cesión 1.748
---	------------------	--	--------------------------	-----------------------

  

Área de Reparto Sur	0,830
Aprovechamientos Aprovech. Materializable en Área de Reforma. Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma. Exceso o Defecto de Aprovechamiento	2.148 UAs 2.148 UAs 0 UAs

  

Estudio Económico Costos Urbanización Viario a Reurbanizar Viario Nuevo. Espacios Libres TOTAL Repercusión s/Parcela Neta (€/m²): Reperc. Media A. Reparto (€/m²):	0 58.178 23.439 81.617 31,54 Media A. Reparto
---	--

**ANEXO 2:**  
**Cuadro de características de manzanas o parcelas.**

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS						
UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE M2	ZONA	PLANTAS	OCUPACIÓN	EDIFICAB. M2/M2	SUP. MÁX. CONSTRUIDA M2
RUAL-01	1.243,72	RESIDENCIAL	2+T	80%/30% T	1,5907	1978,32
RUAL-02	406,47	RESIDENCIAL	2+T	80%/30% T	1,5907	646,55
<b>Total lucrativo</b>	<b>1.650,19</b>				<b>1,5907</b>	<b>2.624,88</b>
EL-01	796,43	ESPACIOS LIBRES	*	*	0,00	0,00
<b>Total espacios libres</b>	<b>796,43</b>					<b>0,00</b>
INF-01	54,15	INFR. URBANAS	1	100%	s/uso	s/uso
<b>Total infraestructuras</b>	<b>54,15</b>					
RED VIARIA	1.308,02	RED VIARIA	*	*	*	*
<b>Total viario</b>	<b>1.308,02</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>3.808,79</b>	*	*	*	*	<b>2.624,88</b>

**ANEXO 3:**  
**Cuadro resumen de compatibilidades de usos por parcelas o manzanas.**

CUADRO DE COMPATIBILIDADES USOS GLOBALES/PORMENORIZADOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ASOCIACIONES LINEALES
USOS COMPATIBLES	Institucional privado Equipamiento comunitario universitario Equipamiento comunitario docente Equipamiento comunitario deportivo Equipamiento comunitario SIPS

Granada, Enero de 2006 Jorge G. Molinero Sánchez. Arquitecto.

NUMERO 10.495

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES  
SERVICIO DE GESTION Y PATRIMONIO

EDICTO

*Ex. 8822/06. Relación propietarios, bienes y derechos UE2 Santa Adela*

*Expte. nº 8.822/06*

*Desarrollo de la unidad de ejecución dos del Area de Intervención Santa Adela del plan especial de reforma interior del Area de Transformación y Mejora ATM-2 "Santa Adela" del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 por el sistema de expropiación forzosa.*

El Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales,

HACER SABER: que la Junta de Gobierno Local en fecha 11 de agosto de 2006, ha adoptado acuerdo, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Visto expediente expediente núm. 8.822/06 relativo al desarrollo de la unidad de ejecución dos del Area de Intervención Santa Adela del plan especial de reforma interior del Area de Transformación y Mejora ATM-2 "Santa Adela" del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 por el sistema de expropiación forzosa, en ejecución de las determinaciones del plan especial de reforma interior del Area de Transformación y Mejora ATM-2 del P.G.O.U de 9 de febrero de 2001, finalizado el trámite de información pública (Edicto publicado en el B.O.P. núm. 114 de fecha 19 de junio de 2006, y en el diario Ideal de fecha 2 de junio de 2006), habiéndose presentado alegaciones durante el periodo de exposición pública y aceptando propuesta del Jefe de Servicio de Gestión y Patrimonio, en base al contenido del informe redactado desde EMUVYSSA y por el mismo, y de conformidad con lo dispuesto en los art. 197.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, y la legislación de Expropiación Forzosa y en virtud de las facultades que confiere el artículo 127 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, introducido por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas de modernización del Gobierno Local, en relación con lo dispuesto en el artículo 4 de los