

NUMERO 1.231

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS  
SUBDIRECCION DE GESTION

*Expte. 1061/12. Inicio elección sistema de actuación ED Callejón de Cervantes*

**EDICTO**

La Concejal Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, HACE SABER: Que en fecha 16 de enero de 2013 ha dictado Decreto del siguiente tenor literal:

“Visto expediente número 1.061/2012 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, relativo a elección del sistema de actuación pública para el desarrollo del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a Calle San Matías por expropiación forzosa, a propuesta de la Subdirección de Gestión Urbanística y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.2 y 108.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes del Reglamento de Gestión, y 87 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo de 2012 relativo a delegación de competencias en esta Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias, acuerdo:

Primero: Archivar el procedimiento de elección del sistema de actuación pública de expropiación forzosa por gestión indirecta para el desarrollo del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a calle San Matías, cuyo inicio fue aprobado por Decreto de 15 de febrero de 2012 por la Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales al haberse iniciado la tramitación de Convenio Urbanístico de Gestión para la ejecución del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina Calle San Matías, en la que la propiedad privada de esta unidad pacta con el Ayuntamiento las condiciones y los términos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, y en donde el Ayuntamiento realizara el proyecto de reparcelación, el proyecto de urbanización, y la ejecución material de las obras de urbanización.

Segundo: Iniciar procedimiento de elección del sistema de actuación pública para el desarrollo del Estudio de Detalle Callejón de Cervantes esquina a calle San Matías, por el sistema de cooperación.

Tercero: Abrir trámite de información pública y audiencia a los interesados por plazo de veinte días, contados a partir del siguiente a la notificación del presente, conforme al contenido del art. 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, publicándose el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y prensa local y notificándose a los interesados.”

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose el expediente a información pública por plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente a la publicación de este Edicto en el “Boletín Oficial” de la Provincia, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 106 de la

Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, encontrándose el expediente de manifiesto en la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, sita en calle Gran Capitán núms. 22 y 24. Asimismo la publicación del presente Edicto en el “Boletín Oficial” de la Provincia, servirá de notificación para los interesados desconocidos o de ignorado domicilio, a los efectos prevenidos en el artículo 59.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Granada, 30 de enero de 2013.- La Concejal Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, fdo.: Isabel María Nieto Pérez.

NUMERO 1.232

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS  
SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

*Expte. nº 15.164/11. Innov. del PERI en Area de Reforma 7.01 y 7.02. Mondragones*

**EDICTO**

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que una vez se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento en los correspondientes Registros Administrativos (Nº de Registro Municipal 279), 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 28 de septiembre de 2012, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente la innovación puntual de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente núm. 15.164/11 de la Concejalía Urbanismo, Obras y Licencias relativo a Innovación-modificación del Plan Especial de Reforma Interior en Terrenos del Ministerio de Defensa en relación con el Area de Reforma AR-7.02 del PGOU-01 “Mondragones”.

En el expediente obra informe propuesta de la Subdirectora de Planeamiento, de fecha 11 de septiembre de 2012, conformada por el Director de Urbanismo, en el que se hace constar que:

El Plan Especial de Reforma Interior en terrenos del Ministerio de Defensa (AR-7.01 “Parque de Automovilismo”; AR-7.02 “Cuartel de Los Mondragones”; AR-7.04 “Cuartel de Artillería” y AR-7.05 “Eras de Cristo”) fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 28 de marzo de 2003 (BOP de Granada núm. 99 de 3 de mayo de 2003).

El procedimiento que ahora nos ocupa se inició a solicitud de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, pretendiendo la modificación del citado Plan Especial en relación dos de sus Areas de Reforma, la 7.01 “Parque de Automovilismo” y la 7.02 “Cuartel de Los Mondragones”.

Consta en el expediente escrito presentado por EPSA con fecha 6 de febrero de 2012 al que se acompañan los títulos de propiedad de dicha empresa pública en relación con determinadas parcelas del ámbito del que ya se informó con fecha 22-2-12.

Según el informe técnico que consta en el expediente de fecha 16 de febrero de 2012, "...como parte del pago de la deuda histórica del Estado con Andalucía, y según reconoce EPSA, se transmitieron por la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa a la Junta de Andalucía, las parcelas de Vivienda libre nº 6 y 13.", concluyendo el mismo, que los propietarios registrales actuales del Area de Reforma 7.02 Cuartel de Mondragones son EPSA, la Junta de Andalucía y EMUVYSSA.

La presente modificación fue aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la sesión ordinaria celebrada el 9 de marzo de 2012. Sometida a información pública, y notificada a los interesados, habiéndose realizado dos alegaciones, una por parte del Ministerio de Defensa, a través del Director-Gerente del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y otra por parte, de Doña Olga María Moreno Trujillo en su propio nombre y derecho.

Con fecha 6 de julio de 2012 se adoptó acuerdo por la Junta de Gobierno Local estimando ambas alegaciones y aprobando provisionalmente la modificación del Plan Especial, que como consecuencia de dicha estimación ya sólo afectaría al Area de Reforma AR 7.02 del PGOU-01 "Cuartel de Mondragones".

El citado acuerdo de aprobación provisional ha sido notificado a los interesados y se ha dado traslado del mismo a la Delegación provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, para la emisión de informe no vinculante, según se establece en los artículos 31.2.C) y 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 14.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA nº 12 de 20/1/09). Informe que ha sido recibido en la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias con fecha 29 de agosto de 2012.

En el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente se realizan una serie de observaciones al documento aprobado provisionalmente a las que se ha dado respuesta por el Técnico Superior Urbanista de la Subdirección de Planeamiento. En dicho informe se realiza una aclaración al supuesto error de transcripción que señala el informe de la Junta de Andalucía, poniendo de manifiesto que no existe tal error porque el aprovechamiento que corresponde al AR 7.02 del PGOU-01 "Cuartel de Mondragones", desde que se aprobó el Plan Especial de Reforma Interior en Terrenos del Ministerio de Defensa en el año 2002 es de 45.971 UU.A., tal y como queda expuesto en el documento que ahora se está tramitando, por lo que no se produce aumento de aprovechamiento.

Respecto al resto de observaciones, el informe técnico municipal señala que "son de carácter de forma, que no alteran ni confunden el objetivo de la Innovación...".

Se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 23 votos a favor emitidos por los 15 Corporativos presentes del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, Dª Isabel María Nieto Pérez, D. Fernando Arcadio Egea Fernández-Montesinos, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, D. Juan Manuel García Montero, Dª María Telesfora Ruiz Rodríguez, D. Ruyman Francisco Ledesma Palomino, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, Dª María Francés Barrientos, D. Antonio Jesús Granados García, Dª María Rocío Díaz Jiménez, D. Jorge Saavedra Requena, D. Juan Francisco Gutiérrez Martínez y D. Eduardo Caracuel Romero, los 7 Corporativos presentes del Grupo Socialista, Sres./Sras.: Dª María Escudero Sánchez, D. José María Rueda Gómez, Dª María Raquel Ruz Peis, D. Baldomero Oliver León, Dª Ana María Muñoz Arquelladas, D. Miguel Angel Fernández Madrid y Dª Jemima Sánchez Iborra y la Corporativa de UPyD, Dª María Teresa Olalla Olmo.

- 2 abstenciones emitidas por los Corporativos de I.U.L.V.-C.A., Sr./Sra.: D. Francisco Puentedura Anllo y Dª María Teresa Molina Navarro.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras, de fecha 18 de septiembre de 2012, a tenor de lo dispuesto en el artículo 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, el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, conformada por la Concejala Delegada, acuerda por mayoría (23 votos a favor y 2 abstenciones):

Primero: Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en Terrenos del Ministerio de Defensa en relación con el Area de Reforma AR-7.02 del PGOU-01 "Cuartel de Mondragones", conforme al documento técnico que se acompaña redactado por la oficina técnica de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, consiste en lo siguiente:

1. Definir unas nuevas condiciones de ordenación de la edificación residencial protegida 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.

2. Eliminar la protección sobre el arbolado existente del sector 7.02 Mondragones, en las parcelas afectadas por la nueva ordenación.

3. Modificar la ordenación de las parcelas PR.3 y PR.5 (antes E-14 y E-15) estableciendo una nueva calificación en la parcelas PR.3 (antes E-14) y aumentando el número de plantas de la PR.5 (antes E-15) a 7 plantas.

4. Fijar las alineaciones de las parcelas PR.3 y PR.5 en sus frentes a vial.

5. Incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada incluidas en el Plan Especial para ordenación de la parcela de Equipamiento Deportivo del AR. 7.02 "Cuartel

de Mondragones" aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 21-12-11.

La presente modificación no supondrá cambio alguno en los plazos de ejecución de las obras de urbanización previstos en el Plan Especial de Reforma Interior en terrenos del Ministerio de Defensa (AR-7.01 "Parque de Automovilismo"; AR-7.02 "Cuartel de Los Mondragones"; AR-7.04 "Cuartel de Artillería" y AR-7.05 "Eras de Cristo") que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 28 de marzo de 2003 (BOP de Granada núm. 99 de 3 de mayo de 2003).

Segundo: Remitir el Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el Documento técnico completo, aprobado definitivamente, para que se proceda a su depósito tanto en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, como el de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, 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.

Tercero: 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 igualmente desde el día siguiente a su publicación en BOP.

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, 29 de enero de 2013.- La Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, fdo.: Isabel Nieto Pérez.

#### NORMATIVA Y ORDENANZAS:

#### ORDENANZAS DE LA INNOVACION DEL PLAN ESPECIAL AR 7.02 CUARTEL DE MONDRAGONES

##### 1- REGIMEN 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 inedificables 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 estableci-

das 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:

- Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.

- Uso pormenorizado de espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.

- 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 básicamente, 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 EDIFICACION

#### 3.1. Ambito 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. CALIFICACION URBANISTICA

##### 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:

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

##### 4.3. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar Mondragones

###### a) Ambito 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 computarán 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.
- Cinco plantas, 17,80 m como máximo.
- Seis plantas, 21,10 m como máximo.
- Siete plantas, 24,40 m como máximo.
- 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 REGIMEN LIBRE O DE PROTECCION PUBLICA.

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

- 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

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

a) Ambito 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 grafió 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 Area de Reforma y con la estructura urbana de la zona de la ciudad en que el Area de sitúa.

c) Alineaciones y separación a linderos

Las alineaciones de la edificación incluidas en la presente calificación se grafián 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 linderos 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.