

NUMERO 2.180

AYUNTAMIENTO DE GRANADAGERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y O.T.

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 según se señala en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Registro municipal número 48, y transcurrido el plazo de 10 días para su inscripción en el Reg. Autonómico), el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 29 de diciembre de 2005, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 12.062/01 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales relativo a Plan Parcial en desarrollo del Sector PP-03 del PGOU 2000.

En el expediente obra informe de la Jefa del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, de fecha 16 de diciembre de 2005, en el que se hace constar, que:

1º.- El Plan Parcial tiene como objetivo el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable PP-03 del Plan General de Ordenación Urbana -Ferrocarril Chana-, fue aprobado inicialmente mediante decreto de la Alcaldía de fecha 23 de julio de 2004, y una vez cumplidos los preceptivos trámites de información pública, fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de septiembre de 2005.

2º.- Con fecha 10 de noviembre de 2005, se recibió el documento completo de Plan Parcial en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la emisión de informe no vinculante, según 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 14.1.b) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin que hasta la fecha se haya recibido informe al respecto, por lo que al haber transcurrido en exceso el plazo previsto de un mes se entiende informado en sentido positivo.

3º.- Con fecha 16 de diciembre de 2005, se presenta escrito por el Arquitecto Redactor del Plan Parcial en representación de la Asociación de Propietarios, en el que se indica que se presenta modificado del Plan Parcial en el sentido de suprimir la finca número 27 definida en el documento de aprobación provisional, estableciendo una Ordenanza por la cual no se establecen medianerías en la parcela "J" de dicho documento, como resultado de la condición impuesta en el apartado 2º del punto "Primero" del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fe-

cha 29 de septiembre de 2005, por el que se aprobó con carácter provisional el Plan Parcial.

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/as 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 abstenciones emitidas por los 11 Corporativos/as del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Ruiz Dávila, 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/as del Grupo I.U.-L.V.-C.A., 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 diciembre de 2005, dándose conformidad a la propuesta del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, en base a los informes técnicos emitidos, 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 número 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 número 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. número. 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 abstenciones):

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial en desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable PP-03 del PGOU 2000 "Ferrocarril-Chana", aceptando la propuesta presentada, con fecha 16 de diciembre de 2005, por el Arquitecto Redactor del Plan Parcial en representación de la Asociación de Propietarios, en la que se presenta modificado del Plan Parcial suprimiendo la finca número 27 definida en el documento de aprobación provisional, estableciendo una Ordenanza por la cual no se establecen medianerías en la parcela "J" de dicho documento, como resultado de la condición impuesta en el apartado 2º del punto "Primero" del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 29 de septiembre de 2005, por el que se aprobó con carácter provisional el Plan Parcial.

Segundo.- Antes de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Plan Parcial, deberán depositarse en la

Intervención de Fondos de este Ayuntamiento, en metálico o mediante aval bancario, la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos recogidos en el documento del Plan Parcial, resultantes de aplicar el 6 % de los costes estimados para la urbanización e implantación de servicios por el Estudio Económico-financiero del Plan Parcial, según lo previsto en los artículos 46 del Reglamento de Planeamiento, vigente de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA, a tenor de los señalado en su Disposición Transitoria Novena, y 8.2.2.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

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 número 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 "segundo" y el 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 7/1.985, 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, 14 de febrero de 2006.-El Alcalde, P.D., fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001.

INDICE.

1.- Definición de conceptos y generalidades.

1.1. Referencia al planeamiento general.

1.2. Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.

1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.

1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.

2.- Normas de actuación.

2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación

2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.

2.3. Derechos y deberes de los propietarios.

3.- Régimen urbanístico del suelo.

3.1. Parcelaciones

3.3. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su Redacción y Contenido mínimo.

4.- Condiciones generales de la edificación.

4.1. Condiciones de parcela

4.2. Condiciones de situación, y forma de los edificios

4.3. Condiciones estéticas de la edificación.

5.- Calificaciones.

5.1. Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

Manzana (Vivienda Libre) (V.P.P.)

(Vivienda Libre + Terciario)

5.2. Terciario.

5.3. Equipamiento Comunitario.

26 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art.13 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, Ley Andaluza Ley 1/1997 de 18 de julio, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

1.2. DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL.

VALOR DE CADA DOCUMENTO.

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Parcial, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detalla a continuación:

La Memoria expresa los análisis llevados a efecto para adoptar la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Sus Anexos 1 y 2 tienen, sin em-

bargo alcance de Ordenanza y en su contenido prevalecen sobre los demás documentos.

Los Planos de Información reflejan la actual realidad urbanística del territorio estudiado, y del, que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la mera reproducción de la situación fáctica previa al Plan Parcial.

Los Planos de Ordenación, contienen y expresan, gráficamente, las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto 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 ordenanzas.

Las Ordenanzas, constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de edificación o implantación de actividades y usos. Junto con los planos de ordenación, prevalecen sobre el resto de los documentos.

El Plan de Etapas se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, y el orden de ejecución, por los sistemas correspondientes.

El estudio económico-financiero establece:

- Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.

- El estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto el Plan Parcial, desarrollando, principalmente, la urbanización.

Primacía en caso de discrepancia: En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios 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).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos, prevalecerá siempre el texto de Ordenanzas, y por tanto el de los Anexos de la memoria que tiene ese carácter.

Ambito de aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado PP-03 del P.G.O.U. de Granada.

Interpretación: Las presentes ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

27 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

1.3. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial a través de sus ordenanzas, establece las condiciones que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se ejecuten a su amparo, y por tanto, del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Estas condiciones, que definen el marco jurídico en el que se producirán las determinaciones del Plan Parcial, son de tres tipos:

A) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas.

B) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputadas a una concreta unidad de actuación o a parcelas específicas.

C) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento, en las actuaciones urbanísticas o de edificación, de las reglas de calidad y buena técnica.

1.4. PROCEDIMIENTO. NORMAS NO PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

En cuanto a las Normas de Procedimiento, habrán de observarse, todas aquellas que, como Plan Parcial de Ordenación, afecten de las especificadas en el TÍTULO 1º del texto principal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, del que destacamos el siguiente esquema general:

Información y procedimientos administrativos

- Información urbanística:

- a) Solicitud y cédula urbanística.

- b) Consulta previa.

- c) Otras informaciones.

- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Desarrollo del Plan por otros instrumentos de planeamiento:

- a) Clases de suelo previstas en la ordenación.

- b) Desarrollo en el suelo urbano.

- c) Desarrollo en suelo urbanizable.

- Situaciones reales de referencia de que parte la ordenación:

- a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.

- b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.

- c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

2. NORMAS DE ACTUACION.

2.1. GESTIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS DE ACTUACION.

La Junta de propietarios del Plan Parcial se constituye en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión del Plan Parcial. Dicha Junta promotora, será la capacitada para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económica del Plan Parcial.

Se actuará por el Sistema de Compensación. Esta actuación se atenderá, al menos, a las siguientes reglas:

1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.

28 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada en el Término Municipal.

3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo en Proyectos de Urbanización y Edificación.

4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del Sistema de Actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:

- La sustitución del Sistema de Actuación conforme a las pautas legales.
- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de ordenes de ejecución.

Sistemas de actuación.

Los sistemas de actuación que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el Plan General, son los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación
- Transferencia de aprovechamiento urbanístico
- Acumulación de volumen
- Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales)
- Adquisición

En el presente Plan Parcial, y dada la situación de propietarios y sus intereses, se decide por el Sistema de Compensación como mas idóneo. Podemos resumirlo de la siguiente manera:

En el Sistema de Compensación los propietarios comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados en el Plan.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (art. 149 del TRLS y art. 38 del RGU).

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en el P.G.O.U. de Granada y en la presente normativa, en lo que sea de aplicación.

2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

El desarrollo del Plan Parcial por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del Sistema de Compensación elegido.

De igual manera podrán redactar proyectos de edificación y todas sus variantes reforma, ampliación, ect. de acuerdo con las presentes ordenanzas.

29 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

En caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberá realizarse mediante Planes Especial o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo, especialmente las señaladas en el artículo 15 de la Ley del Suelo y 46, 64, 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

En principio, el plan plantea como Unidades Básicas, las Manzanas recogidas en el Plano correspondiente del presente Documento Urbanístico.

Asimismo existe plano de Imagen final, en el que figura el desarrollo interior de las Unidades Básicas.

Cualquier modificación de dicha ordenación conllevará, previamente, la aprobación de un Estudio de Detalle que recoja la Ordenación en detalle de dicha Unidad Básica.

Serán vigente en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana 2001 de Granada. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. 2001 de Granada que no este ya incluida en el presente documento.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los agentes inversores (Privados y Municipal), según se ha especificado anteriormente, conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art. 119 de la Ley del Suelo, se establece el de Compensación.

No obstante, en nuestro caso, la iniciativa privada, y sobre todo, la mayoría de la propiedad, (cercano al 100%), la ostentan los promotores que han puesto en marcha el Plan Parcial, (Asociación de Propietarios), por lo que el desarrollo por Compensación puede ser sencillo, y sin problemática entre propiedades.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (art. 106 del TRLS y art. 38 del RGU).

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por los art.107 y 108 de la Ley del Suelo Ley 7/2002 de 17 de diciembre, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en Andalucía, se establece el de Compensación. (Coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)

La conservación de la Urbanización se realizará según establece la ley, art. 46.b).3 del R.P.

Según el Artículo 67 del R.G.U., "la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

Según el Artículo 24 del R.G.U. la Junta de Compensación es Entidad Urbanística colaboradora, por lo que se

gún el Artículo 179 y 180 del R.G.U., puede hacerse cargo de las Obras de Urbanización hasta que finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración.

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 24 meses desde la aprobación definitiva del mismo, y según el Artículo 180 del R.G.U. la cesión de la Urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta.

30 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley estatal Ley 7/2002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

En el Artículo 51 se recogen los deberes de los propietarios:

a) destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.

b) contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurran.

d) en terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:

1. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.

3. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.

4. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G. incluidos o adscritos al mismo.

5. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

6. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

7. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En el Artículo 51 también se recogen los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

La iniciativa en la gestión del Sector O3, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de empresas con reconocida trayectoria y experiencia en el sector, y que el proyecto se va a financiar a través de los recursos que se aportarán por los distintos partícipes, utilizando como garantía los solares para salvaguardar el buen fin de las obras de Urbanización.

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

a) El Plan Parcial, precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Presentación del Plan Parcial: julio de 2005. Texto Refundido: diciembre de 2005.

- Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del PP.

- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.

31 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

Por otro lado, la posible descomposición en fases de la Edificación se presentará con dichos proyectos ya que dependerá en su importante grado, de la demanda en los años futuros.

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (Las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial).

- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Se atendía el presente Plan Parcial en todo momento, a lo especificado en el PGOU de Granada, en su título 7º de sus ordenanzas y que aquí resumimos

TITULO SEXTO. REGULACION DE USOS.

CAPITULO PRIMERO CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DE SUELO.

Sección 1ª Aplicación. Definiciones.

Sección 2ª Uso del suelo residencial

Sección 3ª Uso del suelo industrial

Sección 4ª Uso del suelo terciario

Sección 5ª Uso del suelo institucional.

Sección 6ª Uso del suelo Equipamiento Comunitario.

Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.

Sección 8ª Uso del suelo de transporte e infraestructuras básicas.

CAPITULO SEGUNDO USOS DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª. Definición.

Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.

Sección 3ª Usos industriales de la edificación.

Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.

Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.

Sección 6ª Usos de Equipamientos Comunitarios de la edificación.

Sección 7ª Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

TITULO SEPTIMO. REGULACION DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1º. APLICACION.

CAPITULO 2º. CONDICIONES DE PARCELA

CAPITULO 3º. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LSO EDIFICIOS.

CAPITULO 4º. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

CAPITULO 5º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

CAPITULO 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

CAPITULO 7º. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 8º. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO.

CAPITULO 9º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

CAPITULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

CAPITULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

CAPITULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

32 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

CAPITULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

CAPITULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.

CAPITULO 15º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL SINGULAR.

CAPITULO 16º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL EN MANZANA.

CAPITULO 17º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL AISLADA.

CAPITULO 18º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TERCARIO.

CAPITULO 19º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

CAPITULO 20º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

CAPITULO 21º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

TITULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

TITULO NOVENO. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

TITULO DECIMO. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANISTICA.

3.2. PARCELACIONES.

La parcelación que habrá de respetarse es la que, en planos, este Plan Parcial propone, referida exclusivamente a las Unidades Básicas o manzanas.

Esta se denomina como parcelación PRINCIPAL es la básica, y el resultado exacto de la correspondencia con las parcelas catastrales suprimidas cesiones. Esta parcelación se puede ejecutar automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna.

Existe plano de Imagen final en el que se desarrollan las Unidades Básicas, o Manzanas.

Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria. (Estudio de Detalle)

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones, planteadas en el presente plan parcial en los planos de Unidades Básicas e Imagen Final.

3.3. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONDICIONES PARA SU REDACCION Y CONTENIDO MINIMO.

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al Proyecto de Edificación.

En este sentido, se habrá de tener en cuenta todo lo referente a Urbanizaciones que defina y desarrolle el PGOU 2001 de Granada.

ANEXO I. Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización.

Capítulo Primero. Proyectos de urbanización. Generalidades.

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o la de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El

33 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación- que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Artículo 1.1.2.- Contenido.

1. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características de suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 1.1.3.- Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.

2.- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3.- En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.

34 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades de ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán, también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructura por el aumento de demanda de la actuación.

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas de ensayos.

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradas a las que afecten.

Capítulo Segundo. Condiciones Generales para la Redacción de Proyectos de Urbanización.

Artículo 1.2.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas, S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

35 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefónica, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.

8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el continuo de determinados de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento Agua Fundición Color Negro
- Saneamiento PVC fijo-Color Teja
- Alumbrado Público PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Rojo

- Supercable PVC corrugado autorresistente Ø 110 y Ø 63 mm. Color Amarillo.

- Comunicaciones PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Azul.

- Energía Eléctrica PVC corrugado autorresistente Ø 140 mm y Ø 160 mm. Color Rojo.

- Semáforos PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Naranja.

- Telefonía PVC corrugado autorresistente Ø 110 mm. Color Verde.

- Gas Natural PVC liso Ø 160,200 mm. Color Amarillo.

10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y anti-deslizantes.

Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. Situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centro de

36 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

transformación aéreas, torres y tendidos aéreas, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamijajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1, La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. en un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde interior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda la obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

37 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "Dirección obligatoria" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4. Cuando para la realización de obras sea preciso, instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Artículo. 1.2.7. Medidas correctoras de Impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Areas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se propongan adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

38 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

4.- NORMAS DE EDIFICACION.

4.1.- CONDICIONES DE PARCELA.

a. Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c. Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

e. Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente P.G.O.U. de Granada, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

4.2. Capítulo Tercero: Condiciones de situación y forma de los edificios.

Línea de edificación.

Es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación exterior.

Es la determinación contenida en la documentación gráfica del presente P.G.O.U. de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Plano de fachada.

Es el plano o planos verticales, que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Retranqueos.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

Rasante, cota natural y cota de referencia. Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

Edificabilidad

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Altura de la edificación.

La dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Altura máxima

Se fija en el apartado 7.3.20 del P.G.O.U. 2001 de Granada.

39 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR 03 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

Tipos de plantas

Sótano

Semisótano

Planta Baja

Planta Piso

Tipos de patios

Patio de parcela

Patio abierto

Patio de manzana.

4.3. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Soportales

Cuerpos salientes

Elementos salientes

5.- CALIFICACIONES.

1. En el Suelo Urbano el Plan General establece el uso a que se puede destinar y la cantidad y forma de las edificaciones que en él se pueden materializar.

- Los usos se asignan y concretan a nivel pormenorizada ("Usos pormenorizados")

- La cantidad de edificación viene fijada por el número de metros cuadrados que se pueden construir por cada metro cuadrado de parcela edificable ("Edificabilidad").

- La forma de las edificaciones se regula mediante el "Tipo de Ordenación" y la "Altura o número máximo de plantas".

2. El Plano de "Calificación: Ordenación Física", recoge la asignación específica de los tres conceptos (edificabilidad, número máximo de plantas y tipo de ordenación), para cada parcela de suelo urbano edificable.

3. El objeto de esta Ordenanza es el de establecer la "forma" de las edificaciones y su relación con las edificabilidades, alturas máximas previstas y resto de condiciones urbanísticas.

5.1. MANZANAS DE USO RESIDENCIAL:

5.1.1. - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTO "OESTE-3", VIVIENDA LIBRE Y TERCARIO. (Parcelas A, B, C, D, E, G)

A. Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3", en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

Esta calificación recoge y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de desarrollo del presente Plan Parcial. Siendo los mismos, bloques que incluyen Terciario en planta baja, y residencial en el resto de plantas.

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

40 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR 03 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500 m2)

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

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

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos "Oeste-3", (vivienda Libre y Terciario, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección del P.G.O.U. 2001 de Granada para el caso de elementos catalogados.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las Edificaciones calificadas como Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3" se alinearán al linderos frontal en planta baja, y deberá separarse del mismo tres (3) metros en el resto de plantas.

La alineación interior de parcela será la señalada en la documentación gráfica (Plano número 6) del presente documento, pudiendo moverse libremente las edificaciones en el interior de estas alineaciones. Por tanto, la separación mínima entre bloques, y sus alineaciones exteriores e interiores de parcela, serán, como máximo, las establecidas en el citado plano.

En el caso en que no se resuelvan las parcelas definidas por el plan parcial con una ordenación conjunta, no se dejarán medianeras vistas.

De manera específica, se define que las alineaciones a calles oficiales serán obligatorias tal y como se especifica en el plano número 6. No obstante, podrán existir retranqueos parciales en todas sus plantas, basados en la habitual tipología de bloque abierto, predominando en longitud, siempre, la alineación principal. En la última planta se permite retranqueo completo a modo de "ático".

En cuanto a vuelo por fuera de las líneas de alineación interior y exterior ya descritas del plano número 6, se atenderá a los siguientes casos:

Alineaciones a calles oficiales.

- En todos los casos (con o sin retranqueo de 3 m) se podrán definir vuelos cerrados y abiertos según los fondos previstos en el PGOU de Granada.

Alineaciones al interior de parcela:

- Sólo se permiten vuelos abiertos.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

41 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

D.- Separación entre edificios.

Las separaciones entre bloques serán, como mínimo, las definidas en el plano número 6, al margen de otras consideraciones que hubiera establecido el PGOU de Granada.

En el caso de propuestas de nuevas ordenaciones, 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 altura. 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.

E.- Ocupación de parcela.

1.- Para Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3" vivienda libre y terciario, la ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación. En planta baja, si su uso es distinto de residencial esta ocupación podrá aumentarse a un 75%.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- 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).

2.- La superficie ocupada por las plantas de sótano o semisótano podrá ser, como máximo, el 75% de la superficie de parcela.

3.- 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.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas:

Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3", vivienda libre y Terciario: 9 plantas.

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

Para nueve plantas, se fija una altura máxima de tres mil cien (3.100) centímetros.

Por tanto, la altura máxima de bloque será la establecida en este apartado, al margen de la separación entre bloques, que será, como mínimo, la ya señalada en puntos anteriores.

En el cálculo de la altura total, estarán exentas las barandillas ligeras o transparentes. No así los petos macizos. (Tanto en fachadas como patios).

42 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada, salvo lo especificado en puntos siguientes:

2.- La superficie máxima no computable a efectos de edificabilidad 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. Al margen de este cómputo, podrá elevarse por encima de la altura permitida, exclusivamente cajas de escaleras, recintos para ascensores y/o otras instalaciones como Telecomunicaciones, gas, climatización, etc...

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos cincuenta (350) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de nueve plantas: Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (Vivienda libre + Terciario)

Parcela A: $1.406,74 \text{ m}^2 \times 3,8568 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.425,51 \text{ m}^2$. (Incluido 452,70 m² de Terciario)

Parcela B: $1.808,56 \text{ m}^2 \times 3,8129 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.895,86 \text{ m}^2$. (Incluido 575,40 m² de Terciario)

Parcela C: $1.676,09 \text{ m}^2 \times 4,0952 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.863,92 \text{ m}^2$. (Incluido 572,73 m² de Terciario)

Parcela D: $1.691,46 \text{ m}^2 \times 3,7110 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.277,01 \text{ m}^2$. (Incluido 523,76 m² de Terciario)

Parcela E: $1.916,64 \text{ m}^2 \times 3,6729 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.039,72 \text{ m}^2$. (Incluido 598,38 m² de Terciario)

Parcela G: $2.033,73 \text{ m}^2 \times 3,8295 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.788,17 \text{ m}^2$. (Incluido 649,87 m² de Terciario)

2.- 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. (A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.- Durante la Reparcelación, se permitirá modificar los valores de edificabilidad máximos asignados a cada parcela, siempre y cuando se mantenga, como valor máximo del total de las manzanas, el máximo contenido en este documento. Tras esta, será mediante Estudio de Detalle.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el art. 7.3.23 del PGOU vigente.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- 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 libre.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los noventa (90) metros lineales.

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

43 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

2.- 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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- 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.

4.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- 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.

LL.- Condiciones de Intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.

b) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.

c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.

d) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.

e) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que osean fincas colindantes.

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados

y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

M.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (Vivienda libre + Terciario), que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

a) 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 escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) 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,

44 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

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.

c) 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 del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidos 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

N.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda plurifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, 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.

3.- Dentro de la edificabilidad del uso exclusivo Residencial VPP (Vivienda de Protección Pública), se admitirá se destinen las plantas bajas de éstos, a usos terciarios complementarios, siempre que se trate de edificios de seis ó más plantas, no pudiéndose exceder la ocupación de planta baja de la ocupación del resto de plantas, o de la determinada en el plano número6.

5.1.2.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO "OESTE-3" V.P.P. (parcelas F, H, I)

A.- Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3" V.P.P., en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación, y destinados a vivienda de protección.

Esta calificación recoge y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de desarrollo del presente Plan Parcial.

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

45 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500 m2)

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

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

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos "Oeste-3" V.P.P., incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueban para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección del P.G.O.U. 2001 de Granada para el caso de elementos catalogados.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las Edificaciones calificadas como Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3" V.P.P. se alinearán al lindero frontal en planta baja, y deberá separarse del mismo tres (3) metros en el resto de plantas.

La alineación interior de parcela será la señalada en la documentación gráfica (Plano número 6) del presente documento, pudiendo moverse libremente las edificaciones en el interior de estas alineaciones. Por tanto, la separación mínima entre bloques, y sus alineaciones exteriores e interiores de parcela, serán, como máximo, las establecidas en el citado plano.

De manera específica, se define que las alineaciones a calles oficiales serán obligatorias tal y como se especifica en el plano número 6. No obstante, podrán existir retranqueos parciales en todas sus plantas, basados en la habitual tipología de bloque abierto, predominando en longitud, siempre, la alineación principal. En la última planta se permite retranqueo completo a modo de "ático".

En cuanto a vuelo por fuera de las líneas de alineación interior y exterior ya descritas del plano número 6, se atenderá a los siguientes casos:

Alineaciones a calles oficiales:

- En todos los casos (con o sin retranqueo de 3 mts) se podrán definir vuelos cerrados y abiertos según los fondos previstos en el PGOU de Granada.

Alineaciones al interior de parcela:

- Sólo se permiten vuelos abiertos.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

D.- Separación entre edificios.

Las separaciones entre bloques serán, como mínimo, las definidas en el plano número 6, al margen de otras consideraciones que hubiera establecido el PGOU de Granada.

46 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

En el caso de propuestas de nuevas ordenaciones, 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 altura. 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.

E.- Ocupación de parcela.

1.- Para Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto "Oeste-3", V.P.P., la ocupación máxima en planta será de un setenta por ciento, 70%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación. En planta baja, si su uso es distinto de residencial esta ocupación podrá aumentarse a un 75%.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- 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).

2.- La superficie ocupada por las plantas de sótano o semisótano podrá ser, como máximo, el 75% de la superficie de parcela.

3.- 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.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas:

Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Oeste-3" V.P.P.: 8 plantas + ático.

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

Para ocho plantas + Atico, se fija una altura máxima de tres mil cien (3.100) centímetros.

Por tanto, las alturas máximas de bloques serán las establecidas en estos apartados, al margen de la separación entre bloques, que será, como mínimo, la ya señalada en puntos anteriores.

En el cálculo de la altura total, estarán exentas las barandillas ligeras o transparentes. No así los petos macizos. (tanto en fachadas como patios).

H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada, salvo lo especificado en puntos siguientes:

2.- La superficie máxima no computable a efectos de edificabilidad para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros

47 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación. Al margen de este cómputo, podrá elevarse por encima de la altura permitida, exclusivamente cajas de escaleras, recintos para ascensores y/o otras instalaciones como Telecomunicaciones, gas, climatización, etc...

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos cincuenta (350) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de ocho plantas + Atico: Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (V.P.P.)

Parcela F: $3.136,50 \text{ m}^2 \times 4,8924 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 15.345,11 \text{ m}^2$.

Parcela H: $2.581,00 \text{ m}^2 \times 4,3944 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.342,06 \text{ m}^2$.

Parcela I: $3.937,68 \text{ m}^2 \times 4,5460 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 17.900,69 \text{ m}^2$.

2.- 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. (A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.- Con carácter singular en este Plan Parcial, en los casos de edificaciones cuyo uso sea el de VPP, podrán destinarse las plantas bajas a uso terciario-comercial en toda su superficie, contabilizando a los efectos de cálculos de superficie para VPP. Deberá de cumplir, exclusivamente, con ser bloque de seis plantas o más.

5.- Durante la Reparcelación, se permitirá modificar los valores de edificabilidad máximos asignados a cada parcela, siempre y cuando se mantenga, como valor máximo del total de las manzanas, el máximo contenido en este documento. Tras esta, será mediante Estudio de Detalle.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijada en el art. 7.3.23 del PGOU vigente.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- 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 libre.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los noventa (90) metros lineales.

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- 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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

48 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

3.- 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 pre-

sentar 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.

4.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- 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.

LL.- Condiciones de Intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

f) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.

g) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.

h) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.

i) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.

j) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que osean fincas colindantes.

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

M.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Bloque Abierto "Oeste-3" (V.P.P.), que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

d) 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 ba-

rrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

e) 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.

f) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

49 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidos 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

N.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA.

5.1.3- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA OESTE-3 V.P.P. (parcela J)

A. Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada "Oeste-3" V.P.P. en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones, con una tipología de tipo "manzana cerrada".

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

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados. (500m²)

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

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

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en en Manzana Cerrada "Oeste-3" V.P.P., incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueban para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección del P.G.O.U. 2001 de Granada para el caso de elementos catalogados.

50 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las Edificaciones calificadas como Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Oeste-3" se alinearán a fachadas en todas las plantas, siguiendo los criterios de vuelos del PGOU de Granada.

2.- Se alinearán obligatoriamente las fachadas de los edificios con las alineaciones oficiales de las calles colindantes.

D.- Separación entre edificios.

Las separaciones entre bloques serán, como mínimo, las definidas en el plano número 6, al margen de otras consideraciones que hubiera establecido el PGOU de Granada.

E.- Ocupación de parcela.

1.- Para Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada "Oeste-3" (V.P.P.) la ocupación máxima permitida será del 100 % en todas las plantas.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

F.- Ocupación bajo rasante.

1.- 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).

2.-La superficie ocupada por las plantas de sótano o semisótano podrá ser el 100% de la parcela en los usos de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada "Oeste-3" V.P.P.

3.- 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.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas:

Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada "Oeste-3" (V.P.P.): 6 plantas.

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

Para seis plantas se fija una altura máxima de dos mil ciento diez centímetros (2.110)

Por tanto, las alturas máximas de bloques serán las establecidas en estos apartados, al margen de la separación entre bloques, que será, como mínimo, la ya señalada en puntos anteriores.

En el cálculo de la altura total, estarán exentas las barandillas ligeras o transparentes. No así los petos macizos. (tanto en fachadas como patios).

H.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. 2001 de Granada, salvo lo especificado en puntos siguientes:

51 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

2.- La superficie máxima no computable a efectos de edificabilidad 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. Al margen de este cómputo, podrá elevarse por encima de la altura permitida, exclusivamente cajas de escaleras, recintos para ascensores y/o otras instalaciones como Telecomunicaciones, gas, climatización, etc...

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos cincuenta (350) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

a) Para edificios de cinco plantas: Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Oeste-3" (VPP)

Parcela J: $589,21 \text{ m}^2 \times 5,4545 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.213,85 \text{ m}^2$

2.- 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.

(A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

4.- Con carácter singular en este Plan Parcial, en los casos de edificaciones destinadas a VPP, podrán destinarse las plantas bajas a uso terciario-comercial en toda su superficie, contabilizando a los efectos de cálculos de su-

perficie para VPP. Deberá de cumplir, exclusivamente, con ser bloque de seis plantas o más.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los noventa (60) metros lineales.

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- 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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- 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.

52 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

4.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- 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.

LI.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Oeste-3" (VPP), que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

g) 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, actuacio-

nes de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

h) 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.

i) 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 del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidos 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

M.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda plurifamiliar, en régimen de protección pública.

5.2. Terciario.

A.- Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como Terciario, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Es de destacar que parte del Terciario adjudicado a este Plan (2.500 m²) se ubican en las plantas bajas de los edificios residenciales.

B.- Calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores,

53 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

atenderán a las condiciones establecidas para esa edificación, según estipula el Artículo 7.18.2 del PGOU de Granada.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, sobre parcelas aisladas o en parcelas integradas en unidades morfológicas superiores, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales atenderán a las condiciones establecidas para esa edificación, según estipula el artículo 7.18.2 del PGOU de Granada.

C.- Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular, comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos se estará a lo dispuesto en el Artículo 7.18.3.

D.- Condiciones Particulares de uso

Se admiten usos de terciario Comercial, Terciario de Oficinas, Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y terciario de Garajes. No se admite el uso de Terciario singular.

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

- Residencial singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

E.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de 1.000 m².

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario, hasta la parcela mínima señalada.

F.- Alineaciones a vial o espacio público. Separación entre edificaciones

Los edificios podrán alinearse a fachada en todos los frentes de parcela. Deberán cumplir, sin embargo, las condiciones de separación de bloques, establecida en la Ordenanza de "Bloque Abierto" del PGOU, cuando existan dos ó más edificaciones.

G.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, caso de terciario e instalaciones comerciales, y otros usos compatibles (en todas las plantas).

H.- Ocupación bajo rasante.

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

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie máxima permitida como ocupación en edificación sobre rasante, siempre y cuando resulte que la ocupación máxima sea el 75% de la superficie de la parcela.

54 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

I.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: 5 plantas (1.780 cm) en Terciario 1 y dos plantas (800 cm) en Terciario 2, según plano de Alineaciones y Alturas.

No obstante, y dado que pueden plantearse casos de edificaciones especiales por su altura, se admite la edificación de una sola planta hasta 8 m (800 cm) en donde se computará su edificabilidad siguiendo el siguiente sistema:

- Hasta 4.60 m de altura, cada m² de edificación computa igualmente con 1,00 m² de edificabilidad.

- A partir de esta altura, cada metro cúbico de volumen, computará 0,30 m² de edificabilidad.

J.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 5.1, punto H para las condiciones de edificación del Uso Residencial Bloque Abierto Singular del presente Plan Parcial.

K.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima de:

Parcela TERCIARIO - 1: 4.121,32 m² x 2,132 m²/m²: 8.786,65 m².

Parcela TERCIARIO -2: 2.600,57 m² x 0,900 m²/m²: 2.340,51 m².

El cómputo de edificabilidad de la primera planta, si superara 4,60 m (460 cm) de altura, se estará a lo definido en el punto I, "Altura y número de plantas".

5.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

A.- Ambito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Comunitario, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

5.3.1. EQUIPAMIENTO SINGULAR DE CARACTER SOCIAL O CULTURAL:

A.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento Comunitario Aisladas, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales, atenderán a las siguientes condiciones:

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Equipamiento Comunitario, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

- 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 escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

- La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

1. Se atenderá la condición de parcela mínima.

2. No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de

55 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

3. Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.

4. Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

B.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil metros cuadrados. (1.000 m²), o aquella que venga delimitada en la documentación gráfica del Plan Parcial.

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- 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 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 del presente Plan Parcial.

D.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- 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 al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano 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.

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

Número máximo de plantas: 2 plantas

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

Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa centímetros (790 cm) centímetros.

3.- No obstante, se puede superar la altura máxima permitida, siempre que las necesidades de uso así lo requieran, y se justifique mediante Estudio de Detalle, sin

que ello suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida.

56 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

G.- Edificabilidad máxima.

Los Edificios Singulares de Carácter Social o Cultural de edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad de 1,00 m²/m².

H.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- 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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- 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.

4.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- 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.

5.3.2. EQUIPAMIENTO DOCENTE:

A.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- 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 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 del presente Plan Parcial.

D.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusiva-

mente a servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótano 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.

57 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

- Número máximo de plantas (EQ DC): 2 plantas.

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

- Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

3.- No obstante, se puede superar la altura máxima permitida, siempre que las necesidades de uso así lo requieran, y se justifique mediante Estudio de detalle, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida.

G.- Edificabilidad máxima.

Los Equipamientos Docentes tendrán una edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad de 1 m²/m².

H.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- 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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- 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.

4.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- 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.

I. Condiciones particulares de uso.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 50% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano 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, (acceso principal del edificio)

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

58 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

5.3.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MIXTO:

Este tipo de Equipamiento Descubierta, estará formado por Instalaciones al Aire Libre, compatible con otras instalaciones cubiertas que agoten la edificabilidad asignada.

Se trata de un modelo de Equipamiento Deportivo que denomina el presente Plan Parcial "Mixto", al adjudicarle una edificabilidad intermedia (0,60 m²/m²) entre los dos modelos planteados en el PGOU de Granada.

El uso deportivo (EQ-DP) de ésta parcela se regirá por las siguientes normativas:

A.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- 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 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 del presente Plan Parcial.

D.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

E.- Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos al uso principal no habitables). De manera genérica, no computará la edificabilidad bajo rasante, fuera cual fuese su uso.

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 60% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótano 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, (acceso principal del edificio)

4.- Cuando la ocupación bajo rasante exceda del perímetro ocupado sobre rasante dicho exceso se formalizará necesariamente en sótano, no pudiendo sobrepasarse la cota del terreno previsto para los espacios libres interiores.

F.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente documento urbanístico.

- Número máximo de plantas (EQ DP): 2 plantas.

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

- Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

3.- No obstante, se puede superar la altura máxima permitida, siempre que las necesidades de uso así lo requieran, y se justifique mediante Estudio de detalle, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad máxima permitida. En cualquier caso, y para Edificios deportivos Singulares, se admitirá una altura total de 12 metros (1.200 cms.)

G.- Edificabilidad máxima.

Los Equipamientos Deportivos Descubiertos tendrán una edificabilidad de 0,60 m²/m².

59 PLAN PARCIAL EN EL SECTOR O3 DEL P.G.O.U. 2001. GRANADA

H.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética.

2.- 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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- 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.

4.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el em-

pleo 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.

I.- Condiciones particulares de uso:

1.-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 documento.

2.- En cualquier caso serán especial y específicamente compatibles e intercambiables los Usos Deportivos y Docentes, pudiéndose dedicar las parcelas descritas para cada uno de estos usos indistintamente, cumpliendo exclusivamente la condición de mantener la titularidad y gestión públicas.

3.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto a las condiciones de uso dispuesto en el Título Sexto de la Normativa del PGOU 2001 en relación con las implantaciones de usos, el carácter en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas de los usos de equipamiento comunitario, compatibilizándolo con el uso de aparcamiento público.

4.-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 las normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Granada, diciembre de 2005.-Fdo. Quintect, S.L. (Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto).

NUMERO 2.330

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

AREA DE MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO
SECCION DE DISCIPLINA ACTIVIDADES

EDICTO

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: que habiendo resultado infructuosas las diligencias practicadas por este Ayuntamiento para localizar a los interesados en los expedientes de referencia y hacerles entrega de la notificación correspondiente, se efectúa el mencionado acto por medio del presente edicto, conforme al art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Boletín Oficial del Estado nº 285 de 27 de noviembre de 1992), adjuntando a la presente copias de la referidas notificaciones.

Granada, 24 de febrero de 2006.-El Alcalde, p.d., el Tte. Alcalde Delegado del Area, fdo.: Juan Antonio Mérida Velasco. (Decreto de 16-6-03 BOP 143 de 25-06-03).

Expediente: 5563/2005-DL

Interesado: Pedro García Martín

Notificar en: c/ Yerma 4, Bajo

Interesado: José Carlos López García

C/ Poeta César Vallejo 9, 1-C (Bloque A4)

NOTIFICACION

El Sr. Tte. Alcalde Delegado del Area, por delegación de la Junta de Gobierno Local, en el expediente arriba señalado, con fecha 26 de enero de 2006, ha tenido a bien dictar el siguiente DECRETO:

"Vistas las actuaciones seguidas en el expediente arriba reseñado de las que resulta:

1.- Que se han presentado denuncias en relación con la actividad de café bar con cocina, sita en c/ Yerma 4, Bajo (antes Cno. Bajo Huétor, Urb. Mirasierra, blq. 1).

2.- Que aún cuando el último cambio de titularidad autorizada se corresponde con el expediente 344/89, autorizado a favor de D. Pedro García Martín con fecha 5 de octubre de 1989, obran en el expediente informes de la inspección municipal de 30 de mayo de 2005, de la Policía Local de 18 de junio de 2005 y 8 de enero de 2006 en los que se recoge que el actual responsables de la actividad es D. José Carlos López García. A mayor abundamiento resulta que el Sr. López García ha solicitado cambio de titularidad que actualmente se encuentra en trámite con número de expediente 5520/05 CT.

3.- Que con fecha 26 de octubre de 2005 se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales del siguiente tenor:

"... el técnico que suscribe, tras examinar la documentación obrante en el expediente y a la vista del informe de las inspectoras municipales de fecha 30 de mayo de 2005, informa:

1. Se constata que se ejerce la actividad de música en el establecimiento sin disponer de la preceptiva licencia municipal. A más abundamiento, la actividad se ejerce con puertas y ventanas abiertas, dando lugar a la libre de emisión de ruidos al exterior, no garantizándose la eficacia del aislamiento del establecimiento con respecto al exterior y por tanto incumpliendo lo dispuesto en el artículo 36.4 de la Ordenanza Municipal de Protección del Ambiente Acústico en Granada (BOP nº 29, 6 de febrero de 2001).

2. Se comprueba que el establecimiento dispone de un televisor y un equipo de climatización los cuales no se encuentran amparados en la licencia municipal de apertura. A más abundamiento, la unidad condensadora del equipo de climatización se encuentra instalada en la fachada del edificio, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 17 de la Ordenanza Municipal de Protección del Ambiente Acústico en Granada, que establece la prohibición de la instalación, tanto en fachadas interiores como exteriores, de cualquier equipo de climatización y/o ventilación. Así mismo, el artículo 7.5.10.2 del PGOU, establece que queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.