

NUMERO 7.327

**AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN (Granada)****EDICTO***Licencia de apertura para 50 plazas de garaje en camino de Conchil*

Por D. Eduardo Rodríguez Rodelas en representación de Bulevar XXI y Urv, S.L., se ha solicitado de esta Alcaldía licencia para establecer en Camino del Conchil sito en este municipio, una actividad dedicada a 50 plazas de garajes

En cumplimiento del artículo 13.1 del Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, se abre información pública por término de 20 días mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Alhendín para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en el Negociado de Urbanismo de este Ayuntamiento.

Alhendín, 12 de junio de 2006.- El Alcalde, fdo.: José Guerrero Romero.

NUMERO 6.865

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y O.T.

*Expte. nº 12000/04. Plan Parcial PPT-43.2 del PGOU en Ctra. de la Sierra.*

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, con los núm. 72 en el Reg. Municipal, habiendo transcurrido el plazo para su inscripción en el Registro Autonómico, según se señala en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día veintiocho de abril de dos mil seis, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial Transitorio P-43.2 del PGOU -Ctra. de la Sierra- de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Se presenta a Pleno expediente nº 12.000/04 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, sobre Documento Reformado del Plan Parcial Transitorio PT-43.2 del P.G.O.U..

En el expediente obra informe del Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, de fecha 17 de abril de 2006, en el que se hace constar que:

1º. El Plan Parcial de referencia tiene como objeto el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable PT 43.2 del PGOU en Carretera de la Sierra, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 29 de septiembre de 2005, y sometido al trámite de información pública mediante su publicación en el B.O.P. nº 205, de fecha 27 de octubre de 2005, diario "Ideal" de fecha 20 de octubre de 2005, así como notificación personal a los interesados. Posteriormente fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 13 de enero de 2006.

2º. Con fecha 20 de marzo de 2006, se emite informe del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que contiene las siguientes observaciones:

1º) El aprovechamiento real materializable en el ámbito del sector es 49.144,38 uu.a., en lugar de 40.164 uu.a., alterándose también el nº de viviendas previsto en el PGOU.

2º) La ordenanza propuesta no se adecua al nº de plantas del PGOU 2000.

3º) El P.P. no cumple con la previsión de aparcamientos públicos (entre 0,5 y una plaza por cada 100 m2. de techo).

Estas observaciones han sido informadas por el Ingeniero de Caminos, Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, con fecha 12 de abril de 2006, indicando respecto al primer apartado, que el este Plan Parcial es suelo urbanizable en transición, procedente de un programa de actuación urbanística (PAU 3) del PGOU 1.985. El P.43.2. tenía definido un ámbito distinto, cuya superficie, entre las unidades de ejecución A y B llegaba a 167.242 m2. Este Plan Parcial estuvo aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 1999. La eliminación de la U.E. B y de la zona incluida en el entorno de BIC de la Alhambra limitó la superficie a 122.456 m2., en el PGOU 2.000, que son los que aportan aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento aplicado es inferior al indicado en la ficha correspondiente del PGOU 2000, que es 0,553, materializándose en este caso 0,4014. Además, se han previsto las reservas necesarias para la edificabilidad correspondiente a dicho aprovechamiento.

Las plantas de la edificación se ajustan a las recogidas en el anterior Plan Parcial. Hay que tener en cuenta que las calificaciones previstas en la ficha no son las propias del PGOU 2000, sino las del anterior P. 43.2, que se repiten en este nuevo Plan. En cualquier caso, el Plan Parcial podría proponer otras calificaciones y alturas distintas.

En cuanto a los aparcamientos, se ha corregido en el documento para aprobación definitiva la carencia indicada.

Por otra parte, se ha recibido informe sectorial de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 6 de febrero de 2006, en el que se indica que la conducción que recorre el Plan Parcial por la zona superior (Canal de Loaysa y sifón del Genil), con una franja de servidumbre de 10,00 m., que en el documento aprobado inicial y provisionalmente discurría bajo la calle B, tiene que mantenerse en zona peatonal o jardines públicos, sin tráfico rodado salvo cruces singulares con tratamiento especial, autorizado por la Confederación.

Ante ello se ha obligado a hacer una ligera modificación de viario, que se recoge en nuevo proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con fecha 11 de abril de 2006, poniendo un paseo peatonal sobre la conducción y cambiando la traza de la calle B (que conecta con el P-43.1), afectando estos cambios de la siguiente manera:

- El equipamiento deportivo queda dividido en dos superficies, de 3.097,30 m<sup>2</sup>. y 925,67 m<sup>2</sup>. Se aporta un plano-propuesta no vinculante de las dos parcelas, que justifica su utilidad para el equipamiento.

- Igual ocurre con el equipamiento social, con superficies de 3.488,19 y 681,84 m<sup>2</sup>.

- Se cambia ligeramente de ubicación el Area de Juegos 2. Las zonas verdes aumentan, al incorporarse el nuevo paseo peatonal, quedando un total de 27.497,44 m<sup>2</sup>., que cumplen las reservas previstas.

- Se modifica la manzana H, que pasa de 3.632,12 m<sup>2</sup>. a 3.389,71 m<sup>2</sup>.

Los cambios indicados no son sustanciales, sino de ajuste por las indicaciones de CHG, por lo que se considera que no procede una nueva exposición pública, al no ser de entidad los cambios realizados.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:.../...

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 14 votos a favor emitidos por los Corporativos del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, D<sup>a</sup> Isabel María Nieto Pérez, D. Eduardo José Moral García Triviño, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, D. José Antonio Balderas Madrid, D<sup>a</sup> Ana López Andújar, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D<sup>a</sup> 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.

- 10 votos en contra emitidos por los Corporativos presentes del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Ruiz Dávila, D<sup>a</sup> Amalia Carvajal Lachica, D. Carlos Felipe Hita Alonso, D<sup>a</sup> Emilia Morcillo Gómez, D. José Miguel González Martos, D. José María Rueda Gómez, D. Francisco Coronado Ortiz, D<sup>a</sup> Antonia Fanego Fernández, D. Pablo José Hervás Clivillés y D<sup>a</sup> Concepción Molina Calvente.

- 2 abstenciones emitidas por los Corporativos del Grupo I.U.-L.V.-C.A., Sra./Sr.: D<sup>a</sup> Lola Ruiz Domenech y D. Manuel Morales García.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia, de fecha 18 de abril de 2006, dándose conformidad a la propuesta del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, en base a los informes técnicos emitidos, a tenor de lo establecido en los artículos 32.1.3<sup>a</sup> y 33.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía - LOUA- (B.O.J.A. n<sup>o</sup> 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, (B.O.E. n<sup>o</sup> 301 de 17/12/03), y en idénticos

términos el artículo 16.1<sup>o</sup>.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. n<sup>o</sup>. 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, 10 votos en contra y 2 abstenciones):

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Parcial Transitorio PT 43-2 del PGOU, en Carretera de la Sierra, según documento visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con fecha 11 de abril de 2006, que introduce los siguientes cambios no sustanciales, como consecuencia del informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 6 de febrero de 2006:

- Ligera modificación del viario, creando un paseo peatonal sobre la conducción (canal de Loaysa y sifón del Genil) y cambiando la traza de la calle B (que conecta con el P-43.1).

- El equipamiento deportivo queda dividido en dos superficies, de 3.097,30 m<sup>2</sup> y 925,67 m<sup>2</sup>. Se aporta un plano-propuesta no vinculante de las dos parcelas, que justifica su utilidad para el equipamiento.

- Igual ocurre con el equipamiento social, con superficies de 3.488,19 y 681,84 m<sup>2</sup>.

- Se cambia ligeramente de ubicación el Area de Juegos 2. Las zonas verdes aumentan, al incorporarse el nuevo paseo peatonal, quedando un total de 27.497,44 m<sup>2</sup>, que cumplen las reservas previstas.

- Se modifica la manzana H, que pasa de 3.632,12 m<sup>2</sup> a 3.389,71 m<sup>2</sup>.

SEGUNDO. En base al informe del Ingeniero de Caminos, Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, de fecha 12 de abril de 2006, no se tendrán en cuenta las observaciones efectuadas en el informe del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de fecha 20 de marzo de 2006, puesto que, el Plan Parcial es suelo urbanizable en transición, procedente de un programa de actuación urbanística (PAU 3) del PGOU 1985. El P.43.2. tenía definido un ámbito distinto, cuya superficie, entre las unidades de ejecución A y B llegaba a 167.242 m<sup>2</sup>. Este Plan Parcial estuvo aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 1.999. La eliminación de la U.E. B y de la zona incluida en el entorno de BIC de la Alhambra limitó la superficie a 122.456 m<sup>2</sup>., en el PGOU 2000, que son los que aportan aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento aplicado es inferior al indicado en la ficha correspondiente del PGOU 2000, que es 0,553, materializándose en este caso 0,4014. Además, se han previsto las reservas necesarias para la edificabilidad correspondiente a dicho aprovechamiento.

Por otro lado, las plantas de la edificación se ajustan a las recogidas en el anterior Plan Parcial. Hay que tener en cuenta que las calificaciones previstas en la ficha no son las propias del PGOU 2000, sino las del anterior P. 43.2, que se repiten en este nuevo Plan. En cualquier caso, el Plan Parcial podría proponer otras calificaciones y alturas distintas.

En cuando a los aparcamientos, se ha corregido en el documento para aprobación definitiva la carencia indicada.

TERCERO. En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el R.D. 1.955/2000, 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 (B.O.E. nº 310 de 27/12/2000), puesto que para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

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

CUARTO. Antes de la publicación en el B.O.P. de la normativa del Plan Parcial, deberá 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, resultante de aplicar el 6% de los costes estimados para la urbanización e implantación de servicios en el estudio económico-financiero del Plan Parcial, según lo previsto en los artículos 46 del Reglamento de Planeamiento, vigente de forma supletoria y en los que sea compatible con la LOUA, a tenor de lo señalado en su Disposición Transitoria Novena, y 8.2.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU-2000.

QUINTO. 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.

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

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

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

Granada, 31 de mayo de 2006.-El Alcalde, P.D., fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

#### ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL P-43.2 EN CTRA. DE LA SIERRA.

El presente Plan Parcial, al tratarse de un Planeamiento Transitorio (PT), se referirá en todo momento, en cuanto a las ordenanzas del presente capítulo, a lo establecido de manera general en el anterior PGOU de Granada 1985, y a él habrá de remitirse en cuanto a interpretación y/o normas aquí no reflejadas.

##### 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. Referencia a calificaciones globales.
  - 3.2. Calificación pormenorizada y detallada.
    - 3.2.1. Régimen de compatibilidades.
    - 3.2.2. Transformaciones/cambios de usos.
  - 3.3. Desarrollo del Plan Parcial.
  - 3.4. Parcelaciones.
  - 3.5. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su redacción y contenido mínimo.
  - 3.6. Proyectos de edificación. Contenido documental exigible.
4. Normas de edificación.
  - 4.1. Condiciones generales de la edificación.
  - 4.2. Condiciones particulares de la edificación.
    - 4.2.1. Ordenaciones de carácter industrial: Agrupación industrial en manzana.
    - 4.2.2. Ordenaciones de carácter terciario: Centro de oficinas singular.
      - Ordenación residencial incluida.
    - 4.2.3. Ordenaciones de equipamiento comunitario.

##### 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, 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.

#### 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 embargo, 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 de la 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. Tienen carácter de ordenanza los anexos, 1 y 3 de la memoria, a todos los efectos.

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 1 y 2 de la memoria que tiene ese carácter.

Ámbito de aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado P-43-2 por el Pau-3 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.

#### 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 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 2 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. GESTION URBANISTICA 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 económicas 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 sobreenvenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.

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 órdenes 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).

Teniendo en cuenta el art. 132 del TRLS que regula el procedimiento abreviado para el sistema de compensación, y dadas las características de este Plan Parcial, se considera apropiado para eliminar procedimientos, reduciéndolos a uno solo.

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.

En caso de no cumplirse los plazos establecidos para el desarrollo del Sistema de Compensación, se pasará automáticamente al Sistema de Cooperación.

Esta situación, como es lógico, puede darse por independiente en las dos Unidades de Ejecución definidas.

## 2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

Serán vigente en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada que, como Título 1: "Intervención en la edificación y uso del suelo" desarrolla el Índice o esquema que a continuación reproducimos. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. de Granada.

TITULO 1. Intervención en la edificación y uso del suelo Información urbanística.

- Señalamiento de alineaciones y rasantes:
- Ejecución del señalamiento
- Plazos
- Disposiciones generales sobre licencias
- Contenido de la licencia
- Normas y condiciones aplicables
- Plazos en que debe concluirse la obra
- Obligaciones del titular de la licencia
- Caducidad de las licencias
- Iniciación de las obras o instalaciones
- Incumplimiento de los plazos de ejecución
- Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia.
- Contenido de la solicitud de licencia
- Documentación necesaria para la solicitud de licencia:
  - a) De parcelación
  - b) De obras de urbanización
  - c) De movimientos de tierras
  - d) De obras de edificación
  - e) De transformación o cambio de uso
  - f) De derribo
  - g) Para actividades industriales
  - h) De obras menores
- Requisitos del proyecto técnico.
- Deficiencias subsanables e insubsanables.
- Notificación y publicación.
- Ejecución de las obras e instalaciones.
- Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.
- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
  - Dirección facultativa.
  - Renuncia y nueva designación de técnicos.
  - Cambio de empresa constructora.
  - Modificaciones de proyecto.
  - Documentación en el lugar de la obra o instalación.
  - Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.
  - Suspensión de las obras.
  - Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de ejecución.
  - Abandono o paralización de las obras.
  - Obligaciones del propietario al concluirse las obras.
  - Ejecución subsidiaria.

- Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.

- Devolución de depósitos y cancelación de avales.

### 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:

8. Promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.

9. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.

10. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.

11. 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.

12. 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.

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

14. 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, 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 dis-

tintos 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 2.005

- 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.

- 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 18 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 REFORMA 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.

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.

3.1. ESTUDIOS DE DETALLE/ESTUDIOS DE VIABILIDAD.

Si en algún caso fuese necesario, dentro de este ámbito, reajustar o corregir alineaciones, rasantes u ordenaciones de volúmenes acomodar o redistribuir edificabilidades en manzanas distintas, o variar la parcelación prevista, siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial, y cumpliendo todas aquellas condiciones que asimismo el P.G.O.U. de Granada especifique, se tramitarán para ello Estudios de Detalle, o Estudios de Viabilidad.

Dichos Estudios de Detalle o Viabilidad se redactarán según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y Reglamento de Gestión urbanística de la Ley del Suelo y comprendiendo como mínimo una unidad básica de las definidas en el Plan Parcial.

En el caso de cambio de Sistema de Compensación a Cooperación, deberá realizarse el mismo procedimiento que para la aprobación del Plan Parcial, con los mismos pasos administrativos y garantías.

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).

Teniendo en cuenta el art. 161 del TRLS que regula el Procedimiento Abreviado para el Sistema de Compensación, y dadas las características de este Plan Parcial, se considera apropiado para eliminar procedimientos, reduciéndolos a uno solo.

3.2. PARCELACIONES.

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

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. Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente proyecto de edificación ó trámite con la figura urbanística necesaria.

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones.

En la parcelación unifamiliar propuesta en el Plan Parcial se podrán dejar libres y/o incorporadas al uso público parcelas o parte de ellas, acumulando su aprovechamiento en otras sin alterar el resto de condiciones de la Unidad Básica a que pertenecen.

Igualmente, se podrán desarrollar, en grupos de viviendas "Actuaciones de Conjunto", en donde la parcela única será aquella en donde se ubique un conjunto de viviendas sin parcela unitaria por vivienda, disfrutando de zonas comunes privadas y ajustando el número de viviendas, como máximo, a la edificabilidad disponible en la citada parcela dividida por el módulo de 100 m<sup>2</sup>.

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.

Concepto y Contenido.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el del Sector o Polígono aunque incluya solo una de las infraestructuras, o bien a un ámbito más reducido que el de Sector, pero desarrollando todas las infraestructuras que se especifica el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

Se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley del Suelo y de Régimen Local, 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.

Condiciones Generales.

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.

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

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

Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización.

- Los Proyectos de Urbanización, contarán al menos con la siguiente documentación:

\* Memoria 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.

\* Mediciones.

\* Cuadro de precios descompuestos.

\* Presupuesto.

De cualquier manera, habrán de cumplirse las especificaciones del Título 4, Capítulo 2, sobre Obras de Urbanización, que se señalan en el documento de "Ordenanzas" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

**3.4. PROYECTOS DE EDIFICACION. CONTENIDO DOCUMENTAL EXIGIBLE.**

Habrán de cumplirse lo especificado en el Título 1, Capítulo 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada, destacando lo referente a obras de nueva planta.

Los Proyectos de Edificación de dichas obras, contendrán los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre el uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalaciones cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente

en los planos. Además, cuando en el edificio hubiera de ejecutarse actividades industriales, deberá consignarse la categoría y situación de las mismas, y solicitar licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas, con la documentación que el P.G.O.U. de Granada exige.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que estén situada.

c) Plano topográfico, a la misma escala con curvas de nivel con equidistancias de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano a escala 1.500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que para la licencia solicitada puedan derivarse.

e) Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica, y también numéricamente, si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.

g) Justificación expresa de que el proyecto cumple con la normativa específica que en su caso sea de aplicación.

h) Presupuesto General por capítulos.

**4. NORMAS DE EDIFICACION.**

**4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

Habrán de cumplirse todas las Condiciones Generales que se especifican en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en el momento de aprobación de este Plan y referidas a los siguientes aspectos:

- Solares y parcelas
- Solar
- Parcela edificable o neta
- Parcela mínima
- Alineaciones y rasantes
- Alineaciones oficiales
- Alineaciones exteriores
- Alineaciones interiores
- Alineaciones actuales
- Fincas fuera de línea
- Finca remetida
- Rasantes oficiales
- Rasante del terreno
- Retranqueos
- Alturas
- Altura de la edificación
- Altura de piso
- Altura libre de piso
- Altura de patios de parcela

- Altura de edificación abierta, aislada o exenta
- Altura de edificación unifamiliar
- Construcciones permitidas por encima de la altura
- Entreplantas
- Condiciones de aprovechamiento
- Superficie ocupada
- Superficie máxima de ocupación
- Superficie total edificada
- Edificabilidad
- Espacio abierto privado
- Espacio libre privado
- Patios
- Patio de manzana
- Patio de parcela
- Patios cerrados
- Patios abiertos
- Patios mancomunados
- Entrantes, salientes y vuelos
- Generalidades
- Cuerpos volados cerrados
- Balcones o voladizos abiertos
- Limitación de los voladizos
- Aleros y cornisas
- Marquesinas y toldos
- Tratamientos de los bajos. Reclamos publicitarios.
- Portadas, escaparates y vitrinas
- Anuncios y muestras
- Banderines
- Pasajes comerciales
- Cerramientos y cercas

#### 4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

A continuación se recogen las Ordenanzas de carácter particular en cuanto a los tipos de edificación, según su uso detallado.

En este documento del Plan Parcial, quedan detallados aquellos usos que tienen cabida con la propuesta que se realiza y que a continuación se expone, quedando los restantes usos, tal y como en el P.G.O.U. de Granada se aplican, todo ello siempre que exista una transformación de uso.

##### 4.2.1. AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PATIO (U.P.)

###### Definición.

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, pareadas, adosadas, en línea, escalonadas, superpuestas total o parcialmente, etc..

###### Ambito de aplicación.

Quedan perfectamente definidas en el plano de ordenación correspondiente, las unidades Básicas a las que se les asigna ese uso pormenorizado.

###### Condiciones de aprovechamiento.

Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60 % del total.

El resto de usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la unidad básica.

###### Edificabilidad:

Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas y que recogemos a continuación:

Parcela A: 0,782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela B: 0,354 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela C: 0,782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela F: 0,782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela G: 0,782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad Máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre y cuando se alcance esta edificabilidad trasvasándola desde otras parcelas del plan parcial, mediante estudio de detalle, y de manera que la edificabilidad total del Plan Parcial sea la misma.

###### Cómputo de la edificabilidad en sótanos.

El criterio de cómputo de la edificabilidad a conumir en sótanos de carácter individual (no comunitarios) deberá de cumplir los siguientes puntos:

- No computará a efectos de edificabilidad, 40 m<sup>2</sup> útiles dedicados a aparcamiento de vehículos, ni los locales dedicados a instalaciones de la vivienda, ni los trasteros que cumplan los máximos establecidos en el P.G.O.U. de Granada 1985.

- El resto de espacios existentes de otros usos, si los hubiera, computarían edificabilidad de la ya fijada en este Plan Parcial, o podrá establecerse compensación monetaria sustitutoria (Art. 64, LOUA) de acuerdo con las normas y criterios que el Ayuntamiento señale.

###### Alineaciones y rasantes

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos y gráficos correspondiente, definiéndose en el plano nº 17 "Envolventes de la edificación", las áreas máximas de movimiento de las edificaciones.

###### Vuelos

No se limitan los vuelos o cuerpos volados ni los porticados, dentro de la Unidad Básica.

Retranqueos y separaciones de linderos. Longitud máxima de fachadas.

No se fijan retranqueos a fachada sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el P.P.

En cualquier caso, las edificaciones no podrán sobrepasar los límites fijados en el plano nº 17 envolventes de la edificación,

En cuanto a los retranqueos o separaciones entre viviendas, estas serán como mínimo entre fachadas frontales de 6 m, y entre fachadas laterales que den a calles peatonales interiores de 4 m

La ordenación que recoge el P.P. y su ordenanza gráfica se podrá llevar a efecto sin necesidad de Estudio de Detalle. No será, por tanto, necesaria la redacción de Estudio de Detalle, salvo los supuestos establecidos en el PGOU de Granada.

La longitud máxima de agrupaciones de viviendas no podrá sobrepasar los 40 m lineales, según el art. 7.10.17. de la Normativa del PGOU. Se admiten entalladuras para ese cómputo de al menos 4 metros.

###### Parcela mínima.

En agrupaciones unifamiliares la parcela será de 75 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

**Ocupación en planta.**

En agrupaciones intensivas la ocupación máxima en planta será del 70% de la superficie de la parcela.

**Altura de la edificación.**

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares es de dos plantas, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la normativa del P.G.O.U. de Granada, y en el caso de torre-ático que a continuación se detalla. Se entiende que esta altura ha de cumplirse en fachadas superior, inferior y laterales, a rasante de calles, espacios privados comunes, o jardines privados frontales o laterales.

Se podrá realizar una torre-ático, de superficie máxima de ocupación del 50% sobre la última planta, o un máximo de 25 m<sup>2</sup>. Esta Torre, se ubicará siempre retranqueándose tres metros de las fachadas y cornisas de la última planta, de tal manera que quede como un elemento independiente de cubierta, aunque sí podrá adosarse a colindantes, como las plantas inferiores.

Sólo podrá plantearse sin retranqueo, a línea de fachada, en las fachadas a calles o espacios libres (públicos o privados) de la zona alta de la ladera, para procurar escalonamientos en el sentido de la inclinación de dicha ladera.

Existe una ordenanza gráfica, que define la aplicación de este principio a la topografía del sector y a las tipologías considerándolas idóneas en este Plan Parcial.

Esta altura superior a la recogida en los planos o a la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado, y será la única altura posible a ejecutar por encima de lo establecido en la ordenación gráfica.

**Patios.**

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U. Si estos patios interiores, tuvieran acceso únicamente por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que se actúe en una unidad básica completa. En caso contrario deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que no contradiga las determinaciones del P.G.O.U. a este respecto.

**Aparcamientos.**

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previsto y/o espacios libres. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General.

**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus característi-

cas volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

**Condiciones de transformación.**

Se atenderán a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3.m. del Plan General.

**4.2.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO/EQUIPAMIENTO COMERCIAL (U.P/EC) 1 y 2.****Definición.**

Se trata de una alternativa, más densa, a la unifamiliar clásica, en donde se agrupan mediante el sistema de dúplex y viviendas en una sola planta, formando bloques escalonados, compatibles con el desarrollo de los modelos de vivienda ya tratados en el punto anterior. Este uso incluye, en planta baja, el uso de Terciario Comercial obligatorio del Plan Parcial, en el caso de las parcelas designadas como U.P./E.C. 1.

**Ambito de aplicación.**

Este tipo de ordenación se extiende a las Unidades Básicas así definidas por el P.P. en el plano de usos.

**Condiciones de aprovechamiento.**

Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda colectiva o unifamiliar tipo "dúplex".

En las plantas bajas podrá ubicarse todo o parte del total edificable para uso terciario y comercial.

El resto de los usos permitidos o prohibidos estarán de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros de compatibilidad.

**Edificabilidad.**

Será la establecida en el cuadro que recogemos a continuación:

**U.P/E.C 1.**

Parcela D: 1,547 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (incluye 814,00 m<sup>2</sup> de Terciario Comercial)

Parcela E: 1,547 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (incluye 662,00 m<sup>2</sup> de Terciario Comercial)

**U.P/E.C 2.**

Parcela H: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela I: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Alineaciones y rasantes.**

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

Vuelos. Se permitirán vuelos y cuerpos volados según establezca el PGOU de Granada, en toda la alineación de la Unidad Básica, siempre que la obra se realice bajo proyecto único para toda ella.

**Retranqueos y patios abiertos a fachada.**

Se permite libertad de retranqueos de fachada, no dejando, nunca medianerías al descubierto, y cumpliendo siempre la norma gráfica de alturas anexa.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima deberá contar, además, con un frente de fachada mayor de 3,60 m lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 75 m<sup>2</sup>.

Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o parcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

**Ocupación en planta.**

La edificación ocupará como máximo el 80% de la superficie de la parcela, pudiendo en planta baja ocupar el

100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a un uso distinto del de vivienda.

Altura de la edificación.

La altura máxima permitida para la manzana cerrada es la que ha quedado reflejada en el plano correspondiente con las excepciones que se establecen en la Normativa del Plan General.

Con carácter general se ha fijado el siguiente límite

- cuatro plantas para la manzana cerrada intensiva en la ordenación U.P./E.C. 1
- tres plantas para la manzana cerrada intensiva en la ordenación U.P./E.C. 2.

Esta altura no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la N. 6.4.1.c de la normativa del P.G.O.U. Se permitirá una planta baja diáfana, ocupada solo por soportales y en un 25% de uso público porticado. Todo ello según el esquema de la ordenanza gráfica de anexo.

En los casos en que se permita una altura mayor de la recogida en los planos o de la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de locales, construidos dentro de la propia parcela.

Si fuese necesario, los accesos a los aparcamientos podrán realizarse a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan la continuidad de los mismos. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General, establece para garajes.

Condiciones estéticas.

Las obras de mejora o las edificaciones de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.

Condiciones de transformación.

Deberán atenerse a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3. m del Plan General.

#### 4.2.4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O INSTITUCIONAL

Recogemos aquí las condiciones particulares de la edificación que tienen que cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado institucional o equipamiento, en cualquiera de sus tipos. En aquello que no se especifique en este capítulo, deberá cumplirse lo establecido con carácter general en el título segundo de las presentes Ordenanzas.

Definiciones.

Se definen como ordenaciones de carácter institucional a aquellas que se correspondan con instalaciones dedicadas a actividades propias de determinadas entidades institucionales (ejército, universidad, iglesia) reservadas al uso de la propia institución, pudiendo incluir prestaciones de servicios públicos, participando del carácter que es propio de los equipamientos comunitarios.

Se entiende por ordenaciones de equipamiento comunitario aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesarios para satisfa-

cer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

Tipos.

Tanto para el uso institucional como para el de equipamiento comunitario se han definido los mismos tipos de uso dentro del uso pormenorizado correspondiente. Estos tipos son los que siguen:

- Centro cívico social
- Centro cultural
- Centro docente
- Centro sanitario
- Centro asistencial
- Centro deportivo
- Centro comercial
- Centro administrativo
- Centro religioso
- Sin especificar

La definición específica de cada uno de estos tipos en la normativa de usos. Las diferente de aprovechamiento entre cada uno de ellos se expone más adelante.

Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenación institucionales o de equipamiento comunitario se corresponde con las unidades básicas así definidas por el Plan Parcial.

Condiciones de aprovechamiento.

Usos:

El uso característico para cada uno de los tipos, ya sean institucionales o de equipamiento comunitario, deberá ser al menos el 80% del total, siendo válido para la obtención de este porcentaje cualquiera de los usos institucionales o de equipo.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros para cada uno de los tipos anteriores.

Edificabilidad.

Dependiendo del uso, la edificabilidad será la siguiente:

Equipamiento social: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Equipamiento docente: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Equipamiento deportivo: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuando la instalación institucional o de equipo comunitario tenga unas características tipológicas, constructivas, etc. motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m, incluido forjado, la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Condiciones de la edificación.

Las ordenaciones de carácter institucional o de equipo comunitario dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extiendan a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Cuando una instalación -institucional o de equipo comunitario por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio ambientales.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

Parcela mínima

Será la que se corresponda con la parcelación del plano correspondiente.

Se considera mínima aquella que tenga una superficie de 100 m<sup>2</sup> y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

Ocupación en planta

La ocupación en planta será igual, o inferior al 100% de la superficie total de la parcela en planta baja y del 80% en el resto de las plantas.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, situados dentro de la propia parcela. Los accesos podrán hacerse, si fuera necesario a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpen su unidad.

A efectos de su edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garajes.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas

Las edificaciones institucionales o de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica provincial y municipal, que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Condiciones estéticas

En la medida de lo posible por condiciones técnicas, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubique.

Granada, marzo de 2006.-Quintect S.L., (Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto).

NUMERO 8.069

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

DELEGACION DE PARTICIPACION CIUDADANA

EDICTO

*Aprobación inicial de Reglamento de Juntas Municipales de Distrito*

D. José Torres Hurtado, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 30 de junio de 2006, adoptó acuerdo por el que se aprueba inicialmente el Reglamento de Juntas Municipales de Distrito del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

A partir de la publicación del presente edicto en el B.O.P. se abre un plazo de exposición al público por término de treinta días para consulta y presentación de alegaciones, las cuales se presentaran por escrito y dirigidas al Excmo. Sr. Alcalde en el Registro General de la Corporación o en la forma y lugares previstos en el artículo 38 de la Ley 30/92.

Lo que se hace público para general conocimiento en Granada a 4 de julio de 2006.-El Excmo. Sr. Alcalde, fdo.: José Torres Hurtado.

NUMERO 7.073

## AYUNTAMIENTO DE JETE (Granada)

EDICTO

*Exposición pública proyecto de actuación sobre construcción piscina pública*

D. Plácido Jerónimo Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Jete (Granada).

HACE SABER: Que en este Ayuntamiento se tramita proyecto de actuación para la construcción de piscina pública en suelo no urbanizable en el paraje denominado La Torrentera.

Lo que se hace público, abriéndose un plazo de veinte días a contar desde la publicación de este anuncio en el B.O.P. a efectos de reclamaciones, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

Todo ello, de conformidad con lo establecido en el art. 43 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jete, 9 mayo de 2006.-El Alcalde, (firma ilegible).

NUMERO 8.065

## AYUNTAMIENTO DE MONTEFRIO (Granada)

EDICTO

*Anuncio licitación contratación obras "Remodelación de las plazas de España..."*

Primero: Que aprobado por La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 27 de junio de 2006, el expediente de contratación administrativa, mediante concurso por procedimiento abierto, de las obras de "Remodelación de las plazas de España y José Antonio. 2ª Fase", así como el pliego de cláusulas administrativas particulares, que ha de regir el concurso, se expone al público, por plazo de