

NUMERO 7.130

**JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE ALMERIA**

**EDICTO PARA GRANADA**

En cumplimiento de lo acordado en proveído de esta fecha, en los autos número 228/2000, seguidos a instancia de Isabel Martín Jiménez, contra la empresa Piedad Campos Vera, sobre reclamación de cantidad, por el presente se cita y emplaza de comparecencia ante este Juzgado de lo Social número Uno, para los actos de conciliación, y en su caso, de juicio el día 27 de julio de 2000, a las 11'50 horas, a la empresa Piedad Campos Vera, en su representación legal, asimismo se requiere, y en su caso, al legal representante de la empresa demandada, para que comparezca personalmente a absolver posiciones, con la advertencia de que de no hacerlo se le podrá tener por confeso, debiendo concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, comunicándole que los actos no se suspenderán por falta de asistencia y que puede concurrir dirigido por letrado y asistido pro procurador, previa notificación a este Juzgado de lo Social número Uno.

Y para que sirva de citación en legal forma, expido el presente, en Almería, 24 de mayo de 2000.-El Magistrado, (firma ilegible).

NUMERO 6.833

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

AREA DE PLANIFICACION URBANISTICA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION  
DEL TERRITORIO

Expte. núm.: 2.376/99.

Ref.: *Plan Parcial Sector P-13 del P.G.O.U. junto Bda. de la Juventud.*

**EDICTO**

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

**HACE SABER:** Que el Pleno Municipal, en sesión celebrada el pasado día 28 de abril de 2000, 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. 2.376/99, del Area de Planificación Urbanística relativo a Plan Parcial P-13 del Plan General de Ordenación Urbana de 1985.

Aceptando dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Planificación Urbanística y Obras Municipales, de fecha 17 de abril de 2000, visto informe de la Jefa del Servicio de Planeamiento y Ordenación del

Territorio, visado por el Jefe del Area, y en base a propuesta del Director de Urbanismo conformada por el Delegado del Area, vistos los informes técnicos emitidos y en concordancia con lo que establecen el artículo único de la Ley 1/97 de la Comunidad Autónoma Andaluza que aprueba para el ámbito de la Comunidad, el artículo 116 del R.D.L. 1/92, y artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local en su nueva redacción dada por la Ley 11/99, de 21 de abril, el Ayuntamiento Pleno acuerda por unanimidad:

**PRIMERO.-** Desestimar las observaciones realizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 28-3-2000, en base al informe del Arquitecto Jefe de la Unidad Técnica del Suelo, en el que se señala que:

El presente Plan Parcial se formula en un periodo de transición entre el aún vigente Plan General 85 y su Revisión actualmente en trámite. Constituye un criterio irrenunciable de la Corporación Municipal el que las figuras de planeamiento que se tramitan respecto al antiguo régimen no pongan en peligro aquellos objetivos fundamentales de la nueva ordenación.

- En este sentido, existe la propuesta de obtener cierta parte de los nuevos sistemas generales contemplados por la revisión con cargo a los terrenos incluidos en este sector utilizando los mecanismos establecidos para las Areas de Reparto en suelo urbanizable por la actual legislación. A estos efectos, se reservan las mencionadas parcelas para albergar los aprovechamientos provenientes de los sistemas generales adscritos a dicho ámbito, cumpliendo simultáneamente las de terminaciones del vigente Plan General por cuanto se establece una edificabilidad "normal" -que en este caso es cero- y una "máxima" -de 250 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- que es posible alcanzar mediante los habituales procedimientos de gestión urbanística.

- Con ello no se produce ninguna inseguridad, ya que se fijó inequívocamente la procedencia de los futuros aprovechamientos a materializar su cuantificación y la obligación de traerlos necesariamente de otro ámbito del suelo urbanizable incluido en el mismo Area de Reparto.

- Está garantizado el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios, puesto que el Plan Parcial se promueve por la totalidad de los afectados, los cuales han asumido los compromisos que de su aprobación se derivan en cuanto a cesiones y urbanización del sector

- No se menoscaban los estándares de reservas dotacionales de 67 m<sup>2</sup>, "vivienda exigidas por Plan General ya que con la cesión de los 43.771 m<sup>2</sup> contemplados por el Plan Parcial se cumplirían hasta para una previsión de 653 viviendas, margen suficiente para la actuación propuesta."

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector P-13 del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, según expte. del Area de Planificación Urbanística núm. 2.376/99, documento con fecha de Visado 10 de enero de 2000, condicionado a que los aprovechamientos a materializar en las dos parcelas

que carecen de él deben de provenir necesariamente de la obtención de los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable determinados por la Revisión del Plan General.

**TERCERO.-** Se deberá formalizar por escrito, y contenerse posteriormente en el correspondiente Proyecto de Compensación, el compromiso de urbanizar y, en su caso, adquirir el vial de conexión con el suelo urbano excluido del ámbito del Plan Parcial.

**CUARTO.-** Antes de proceder a la publicación de la presente resolución, 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 de Plan Parcial, según lo previsto en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, por la cantidad de 25.194.796 pesetas (veinticinco millones ciento noventa y cuatro mil setecientos noventa y seis pesetas), o su equivalente en euros 151.423,77, resultantes de aplicar el 6% a los costes estimados para la urbanización e implantación de servicios por el Estudio Económico-financiero del Plan Parcial.

**QUINTO.-** Una vez se cumplimente lo señalado en el punto anterior, publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril."

Por lo que en cumplimiento de lo establecido en los artículos, 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, y art. 31 del Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, 16 de mayo de 2000.-El Alcalde, P.D., (firma ilegible).

## ORDENANZAS

### 0.- PREAMBULO

#### 0.1.- OBJETO

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación en el territorio, delimitado por el sector denominado P-13 Modificado en el P.G.O.U. de Granada, de

los aspectos, constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

#### 0.2.- ambito de aplicación.

Estas ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo comprendido por el sector P-13 Modificado del P.G.O.U. 1985 de Granada, que este plan ordena.

#### 0.3.- interpretación.

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.

En todo lo no contemplado por este documento será de aplicación el plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada.

## 1.-GENERALIDADES

### 1.1.- REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL

En el título segundo "Normas de Procedimiento", apartado 2.1.2.o "Desarrollo en suelo Urbanizable" de la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada se establece que los instrumentos para el desarrollo del Plan General contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentos exigidos por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 83 de la Ley de Suelo 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 de cada zona.

El Plan Parcial de Ordenación contiene la documentación que exige la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A efectos de estas ordenanzas obligan tales documentos, que han sido aprobados mediante el procedimiento que establece esta misma ley.

### 1.2.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN. VALOR DE LOS MISMOS

Para el desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos que lo integran tienen el contenido y alcance que se detallan seguidamente:

**MEMORIA.** Expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan Parcial y su explicación y justificación.

**PLANOS DE INFORMACION.** Reflejan la realidad urbanística actual del territorio estudiado y de la que parte el Plan Parcial para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a reproducir la situación previa al Plan.

**PLANOS DE ORDENACION.** Expresan y contienen gráficamente las determinaciones de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regularización del uso del suelo y la edificación, completando los preceptos integrados en las ordenanzas.

**ORDENANZAS.** En ellas se fijan normativamente las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada por el Plan Parcial, ya sean de edificación, implantación de actividades y usos, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalece sobre el resto de los documentos.

**PLAN DE ETAPAS.** Se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, analizando los polígonos de actuación y el orden de ejecución de dichos polígonos, por los sistemas correspondientes.

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.** Se establece en él los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos, las necesidades acumuladas de inversión y las derivadas de las determinaciones del propio Plan Parcial y el estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto dicho Plan, desarrollando, principalmente la urbanización.

**1.3.- PRIMACIA DE LOS DOCUMENTOS EN CASO DE DISCREPANCIA.**

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacia al texto sobre el dibujo, cuando sea entre documentos gráficos en de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario.

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Ordenanzas.

**1.4.- SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

Tal y como indica la normativa del P.G.O.U. en los planes parciales que desarrolla el Plan General se distinguirán los siguientes órdenes de condiciones:

A.- Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas, referidas a la naturaleza, forma y tipo de éstas últimas.

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

C.- Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones que garanticen el cumplimiento de las actuaciones urbanísticas de las reglas de calidad y buena técnica, abstracción hecha del tipo de suelo en que se realicen y del destino urbanístico del mismo.

**1.5.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.**

Habrán de observarse todas las especificaciones en el título 2 del texto principal de la normativa del P.G.O.U. de Granada que afecten al presente Plan Parcial, en lo referente a:

-Información Urbanística.

- a) Solicitud y cédula urbanística.
- b) Consulta previa.

c) Otras informaciones urbanísticas.

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 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.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

**2.1.- CALIFICACIONES GLOBALES.**

El P.G.O.U. de Granada ha calificado el suelo objeto de este Plan Parcial como Urbanizable Programado, con un área de planeamiento de SECTOR en donde se sitúan en virtud del Convenio Urbanístico para adaptación al PPO.03 dos usos globales distintos en subzonas: Residencial Ordenación Libre y Sistema General de Espacios.

**2.2.- CALIFICACION PORMENORIZADA Y DETALLADA.**

En el presente Plan Parcial se desarrollan los siguientes usos pormenorizados y detallados:

Subzona 1	Uso Pormenorizado	Uso Detallado
Residencial Ordenación Libre.	Residencial P13	Vivienda Colectiva
	Centro Docente	Instalación Singular
	Centro Cívico-Social	Instalación Singular
	Instalación Deportiva	Instalación Singular

**Subzona 2.**

Espacio Libre singular en general.

**2.3.- REGIMEN DE COMPATIBILIDADES.**

Los tres niveles de asignación de usos, global, pormenorizado y detallado, concurrentes en un determinado ámbito, habrán de ser compatibles entre sí.

Las compatibilidades de uso se reflejan, relacionando unos niveles con otros de nivel superior, en los cuadros del correspondiente anejo de la Normativa de Usos del P.G.O.U. de Granada, que serán vigentes en su totalidad.

Los cuadros se refieren a las relaciones de compatibilidad entre distintos:

a) Usos básicos que puedan coexistir en una misma parcela, singular o no.

b) Usos detallados propuestos por la Normativa del P.G.O.U. y el uso pormenorizado de la unidad básica.

c) Usos pormenorizados propuestos por la Normativa del P.G.O.U. y el uso global de la subzona correspondiente.

Los cuadros de compatibilidades del P.G.O.U. siguientes se establecen como propios por el Plan Parcial.

CUADRO N° 4.4.a. usos básicos / usos detallados.


Pag. 207

Cuadro de compatibilidad con expresión de niveles

(De aplicación también a los usos básicos que integran los usos pormenorizados y "globales definitivos" de parcelas e instalaciones singulares o autónomas no residenciales).

*J. Garcia*

USO DETALLADO (Básico predominante 60%)		USO BÁSICO			
		1. RESIDENCIAL	2. INDUSTRIAL	3. TERCIARIO	4. INST. EQUIP.
1. RESIDENCIAL	1. Vivienda unifamiliar	1	1	1	1
	2. Vivienda colectiva	2	2	2	2
	3. Residencia comunitaria	3	3	3	3
	4. Alojamiento hotelero	4	4	4	4
2. INDUSTRIAL	1. Taller	4	1	2	3
	2. Industria	4	3	2	5
	3. Almacén	4	3	2	3
3. TERCIARIO	1. Bajo comercial	4	1	2	3
	2. Edificio comercial	4	1	2	3
	3. Bajo de oficinas	4	1	2	3
	4. Local de oficinas	4	1	2	3
	5. Edificio de oficinas	4	1	2	3
	6. Local espect./reunión	4	1	2	3
	7. Instalación singular	4	1	2	3
	8. Garaje	4	1	2	3
4. INST. EQUIP.	1. Local de uso colectivo	4	1	2	3
	2. Instalación singular	4	1	2	3


  
 Usos compatibles en todos los niveles.
   
 Usos compatibles sólo hasta los niveles indicados.
   
 Usos compatibles sólo en los niveles indicados.
   
 Usos incompatibles.
   
 Usos característicos.

CUADRO Nº 4.4. b Usos detallados / usos pormenorizados.  
Pag. 208

Cuadro de compatibilidad con expresión de niveles detallados

(De aplicación también a los posibles usos detallados que integran los usos "globales definitivos" de parcelas e instalaciones autónomas no residenciales).

USOS DETALLADOS	NIVELES			
	1	2	3	4
<b>1. MANZANAS CERRADAS INTENSIVAS</b>	2	1	1	2
<b>2. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	2
<b>3. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	2	2	2
<b>4. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>5. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>6. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>7. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>8. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>9. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>10. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>11. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>12. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>13. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>14. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>15. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>16. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>17. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>18. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>19. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>20. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>21. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>22. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>23. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>24. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>25. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>26. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>27. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>28. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>29. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>30. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>31. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>32. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>33. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>34. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>35. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>36. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>37. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>38. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>39. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>40. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>41. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>42. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>43. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>44. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>45. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>46. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>47. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>48. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>49. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>50. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>51. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>52. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>53. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>54. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>55. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>56. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>57. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>58. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>59. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>60. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>61. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>62. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>63. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>64. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>65. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>66. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>67. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>68. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>69. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>70. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>71. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>72. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>73. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>74. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>75. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>76. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>77. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>78. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>79. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>80. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>81. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>82. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>83. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>84. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>85. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>86. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>87. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>88. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>89. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>90. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>91. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>92. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>93. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>94. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>95. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>96. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>97. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>98. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>99. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1
<b>100. MANZANAS CERRADAS DE MANZANAS</b>	2	3	3	1

Uso detallado compatible en todos los niveles  
 2 Uso detallado compatible sólo hasta el nivel indicado  
 3 Uso detallado compatible sólo en el nivel indicado  
 X Uso detallado incompatible  
 O Uso detallado característico

NOTA: A efectos de compatibilidad, el uso pormenorizado RESIDENCIAL P-13, se asimilará a Manzana Cerrada Intensiva.

CUADRO Nº 4.4.c: usos pormenorizados / usos globales.  
Pag. 209

Cuadro de compatibilidad

Los usos globales definidos en este cuadro admiten como compatibles cualquier uso pormenorizado perteneciente al uso genérico de comunicaciones y transportes e infraestructuras. Cuando se trate de nuevas ubicaciones deberán de justificarse su oportunidad, impacto de la instalación, etc., mediante, P.E., salvo en el caso de que la actuación esté prevista por el P.G. Los usos pormenorizados correspondientes a los usos genéricos de comunicaciones y transporte e infraestructuras, serán los característicos y únicos compatibles de los usos globales correspondientes a estos mismos usos genéricos.

USO GLOBAL EN SU NOMBRE Y A SU CALIDAD	1. USOS GLOBALES		2. USOS GLOBALES		3. USOS GLOBALES		4. USOS GLOBALES		
	1. USOS GLOBALES	2. USOS GLOBALES	3. USOS GLOBALES	4. USOS GLOBALES	5. USOS GLOBALES	6. USOS GLOBALES	7. USOS GLOBALES	8. USOS GLOBALES	
1. USOS GLOBALES	1. Almacén fluyente	1. Almacén cerrado intensivo	1. Almacén cerrado intensivo	1. Almacén cerrado intensivo	1. Almacén cerrado intensivo	1. Almacén cerrado intensivo	1. Almacén cerrado intensivo	1. Almacén cerrado intensivo	
	2. Centro comercial	2. Almacén cerrado moderado	2. Almacén cerrado moderado	2. Almacén cerrado moderado	2. Almacén cerrado moderado	2. Almacén cerrado moderado	2. Almacén cerrado moderado	2. Almacén cerrado moderado	
	3. Estación de metro	3. Almacén abierto moderado	3. Almacén abierto moderado	3. Almacén abierto moderado	3. Almacén abierto moderado	3. Almacén abierto moderado	3. Almacén abierto moderado	3. Almacén abierto moderado	
	4. Ofic. adm. libre	4. Almacén abierto moderado	4. Almacén abierto moderado	4. Almacén abierto moderado	4. Almacén abierto moderado	4. Almacén abierto moderado	4. Almacén abierto moderado	4. Almacén abierto moderado	
	5. Ofic. adm. abierta	5. Almacén abierto moderado	5. Almacén abierto moderado	5. Almacén abierto moderado	5. Almacén abierto moderado	5. Almacén abierto moderado	5. Almacén abierto moderado	5. Almacén abierto moderado	
	6. Ofic. adm. convencional	6. Almacén abierto moderado	6. Almacén abierto moderado	6. Almacén abierto moderado	6. Almacén abierto moderado	6. Almacén abierto moderado	6. Almacén abierto moderado	6. Almacén abierto moderado	
	7. Nucleo rural	7. Almacén abierto moderado	7. Almacén abierto moderado	7. Almacén abierto moderado	7. Almacén abierto moderado	7. Almacén abierto moderado	7. Almacén abierto moderado	7. Almacén abierto moderado	
	8. Ofic. adm. o con.	8. Almacén abierto moderado	8. Almacén abierto moderado	8. Almacén abierto moderado	8. Almacén abierto moderado	8. Almacén abierto moderado	8. Almacén abierto moderado	8. Almacén abierto moderado	
	2. USOS GLOBALES	1. Zona industrial	1. Zona industrial	1. Zona industrial	1. Zona industrial	1. Zona industrial	1. Zona industrial	1. Zona industrial	1. Zona industrial
		2. Ofic. adm. convencional	2. Zona industrial	2. Zona industrial	2. Zona industrial	2. Zona industrial	2. Zona industrial	2. Zona industrial	2. Zona industrial
3. Industria urb. mod.		3. Zona industrial	3. Zona industrial	3. Zona industrial	3. Zona industrial	3. Zona industrial	3. Zona industrial	3. Zona industrial	
4. Ofic. adm. convencional		4. Zona industrial	4. Zona industrial	4. Zona industrial	4. Zona industrial	4. Zona industrial	4. Zona industrial	4. Zona industrial	
5. Industria convencional		5. Zona industrial	5. Zona industrial	5. Zona industrial	5. Zona industrial	5. Zona industrial	5. Zona industrial	5. Zona industrial	
3. USOS GLOBALES	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	1. Zona de uso urbano	
	2. Ofic. adm. y de ser.	2. Zona de uso urbano	2. Zona de uso urbano	2. Zona de uso urbano	2. Zona de uso urbano	2. Zona de uso urbano	2. Zona de uso urbano	2. Zona de uso urbano	
	3. Ofic. adm. convencional	3. Zona de uso urbano	3. Zona de uso urbano	3. Zona de uso urbano	3. Zona de uso urbano	3. Zona de uso urbano	3. Zona de uso urbano	3. Zona de uso urbano	
4. USOS GLOBALES	1. Zona convencional	1. Zona convencional	1. Zona convencional	1. Zona convencional	1. Zona convencional	1. Zona convencional	1. Zona convencional	1. Zona convencional	
	2. Zona deportiva	2. Zona convencional	2. Zona convencional	2. Zona convencional	2. Zona convencional	2. Zona convencional	2. Zona convencional	2. Zona convencional	
	3. Zona residencial	3. Zona convencional	3. Zona convencional	3. Zona convencional	3. Zona convencional	3. Zona convencional	3. Zona convencional	3. Zona convencional	
	4. Industria convencional	4. Zona convencional	4. Zona convencional	4. Zona convencional	4. Zona convencional	4. Zona convencional	4. Zona convencional	4. Zona convencional	
	5. Industria convencional	5. Zona convencional	5. Zona convencional	5. Zona convencional	5. Zona convencional	5. Zona convencional	5. Zona convencional	5. Zona convencional	
5. USOS GLOBALES	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	1. Z. Equip. convencional	
	2. Z. deportiva	2. Z. Equip. convencional	2. Z. Equip. convencional	2. Z. Equip. convencional	2. Z. Equip. convencional	2. Z. Equip. convencional	2. Z. Equip. convencional	2. Z. Equip. convencional	
	3. Equip. conv. convencional	3. Z. Equip. convencional	3. Z. Equip. convencional	3. Z. Equip. convencional	3. Z. Equip. convencional	3. Z. Equip. convencional	3. Z. Equip. convencional	3. Z. Equip. convencional	
	4. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	4. Z. Equip. convencional	

Use pormenorizado compatible  
Use pormenorizado incompatible  
Use pormenorizado característico



NOTA: A efectos de compatibilidad, el uso pormenorizado RESIDENCIAL P-13, se asimilará a Manzana Cerrada Intensiva.

#### 2.4.-TRANSFORMACIONES Y CAMBIOS DE USO.

Se entiende por transformación de uso la alteración del uso pormenorizado asignado a una unidad básica o del global de una zona/subzona por otros del mismo nivel, pormenorizado o global.

El cambio de uso implica solo una alteración del uso detallado de una parcela individual, o de la composición de los usos básicos que integran el citado uso detallado.

En el período del P.G.O.U. podrán plantearse transformaciones y cambios de uso que habrán de atenderse, en lo esencial, a los mismos criterios y condiciones, comunes y específicas de cada clase de suelo, con que han sido planteadas las que el Plan incorpora. En períodos posteriores, podrán plantearse conforme las limitaciones que el planeamiento en vigor incorpore.

#### 2.5.- CONDICIONES GENERALES DE TRANSFORMACION.

- Que el uso atribuido previo a la transformación a cambio no forme parte de los compromisos, obligaciones o cargas, específicamente establecidos por un planeamiento anterior.

- Que no se aumente el aprovechamiento total del ámbito objeto de la transformación o cambio, teniendo en cuenta para ello las normas N.3.1.3.d "Transferencias de aprovechamiento urbanístico" y N.4.3.3 "Concesión de aprovechamientos superiores al normal" del P.G.O.U. de Granada.

- Que se acepten en suelo urbano cargas similares a las del suelo urbanizable, excepto la cesión del 10% del aprovechamiento, si la transformación afecta al menos a una unidad básica completa. Estas cargas se refieren a la cesión de suelo para equipamientos y espacios libres, que podrán ser sustituidas por indemnización en metálico si por el tamaño de la actuación no se justificaran, y a la contribución de los costes de urbanización y conservación.

- Que la transformación o cambio no sea contraria a la política municipal de conservación de usos basada, cuanto menos, en:

a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos.

b) Potenciar el uso residencial en el recinto central, lugar donde tiende a ser desplazado por determinados usos terciarios más rentables.

- Que se verifiquen, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado a nivel superior.

#### 2.6.- DESARROLLO DEL PLAN.

Este Plan Parcial contiene todas las determinaciones que son necesarias para la total implantación del Polígono 13. Si en algún caso fuese necesario, podrán redactarse, dentro de este ámbito estudios de detalle para reajustar, corregir alineaciones, rasantes y ordenaciones de volúmenes, además de variar la parcelación prevista siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial y cumpliendo todas aque-

llas condiciones que establezca el P.G.O.U. vigente en Granada.

Los estudios de detalle 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.

#### 2.7.- PARCELACIONES.

La parcelación propuesta por este Plan Parcial habrá de respetarse.

La parcelación principal es la básica y el resultado exacto de la correspondencia con las parcelas catastrales, suprimidas las cesiones.

Esta parcelación, se puede ejecutar, automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna. Cualquier otra modificación o reorganización necesitará ser correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria. Solo si se pretende variar dichas parcelaciones, habrá de ejecutarse la figura, que según el P.G.O.U. de Granada haya lugar, y que claramente se establece en el texto principal de su normativa.

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

La parcelación secundaria en la que puede subdividirse cada unidad básica, será la que indique cada proyecto sancionado por la correspondiente licencia de obra.

#### 2.8.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al proyecto de edificación.

##### 2.8.1.- CONCEPTO Y CONTENIDO.

La finalidad de estos es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter integral se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el de un 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 especifican en 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, telecomunicaciones, 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 con la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

### 2.8.2.- 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 un técnico distinto del autor del proyecto.

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

### 2.8.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Contarán, según el artículo 15.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras.

Plano de situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de Proyecto y Detalle.

Mediciones.

Cuadro de precios.

Presupuesto.

Pliego de condiciones.

Han de tenerse en cuenta, además, las especificaciones del título 4, capítulo 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada para conseguir una adecuada homogeneidad y en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

### 2.9.- PROYECTOS DE EDIFICACION.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto 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 contendrán los datos precisos para comprobar si, las obras cuya licencia se solicita, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada.

Contendrán como mínimo los siguientes documentos:

-Memoria descriptiva en la que se indiquen los datos que no puedan representarse gráfica y numéricamente en los planos.

Si en el edificio hubiera de ejercerse actividades industriales, deberán 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.

-Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con re-

ferencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada.

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

-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.

-Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completo entendimiento a escala 1:50 ó 1:100. Estarán acotados y en ellos se anotarán y detallará minuciosamente, en forma gráfica o numérica, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación.

-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.

-Justificación expresa de que el proyecto cumple con la Normativa específica que en su caso sea de aplicación.

-Presupuesto General por Capítulos.

### 3.- NORMAS GENERALES DE LA edificación.

Se cumplirán todas las Condiciones Generales que se establecen en las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada, referentes a las definiciones y criterios de aplicación de los siguientes aspectos.

#### A- SOLARES Y PARCELAS.

Solar.

Parcela edificable o neta.

Parcela mínima.

#### B- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS.

Alineaciones oficiales.

Alineaciones exteriores.

Alineaciones interiores.

Alineaciones actuales.

Fincas fuera de línea.

Finca remetida.

Rasante del terreno.

Retranqueos.

#### C- ALTURAS.

Altura de la edificación.

Altura de piso.

Altura de patios de parcela.

Altura de la edificación abierta, aislada o exenta.

Altura de la edificación unifamiliar.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Entreplantas.

#### D- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Superficie ocupada.

Superficie máxima de ocupación.

Superficie total edificada.

Edificabilidad.

Espacio abierto privado.

Espacio libre privado.



**E- PATIOS.**

- Patio de manzana.
- Patio de parcela.
- Patios cerrados.
- Patios mancomunados.

**F- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.**

- Generalidades.
- Cuerpos volados cerrados.
- Balcones o voladizos abiertos.
- Limitaciones de los voladizos.
- Aleros y cornisas.
- Marquesinas y toldos.

**G- TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS.**

- Portadas, escaparates y vitrinas.
- Anuncios y muestras.

**H- PASAJES COMERCIALES.**

**I- CERRAMIENTOS Y CERCAS.**

**4.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.**

En todo lo no especificado en este capítulo habrá que atenerse a lo estipulado en las Normas Generales de la Edificación, y Particulares de la Edificación, Ordenanzas Detalladas del P.G.O.U. de Granada.

**4.1.- RESIDENCIAL P-13.**

**4.1.1.- DEFINICION.**

Se define con este uso pormenorizado a aquellas unidades básicas con uso característico residencial y

**PROPIETARIOS DEL SECTOR:**

PARCELA		M2 CONSTR.	EDIFICABILIDAD (m2)	Sup. Parcela	Indice Edificabi. (m2/m2)
5	Residencial P-13	21.699	22.441	11.805,38	1,901
	Terciario en Bajos	742			
6A	Residencial P-13	17.677	18.303	9.628,72	1,901
	Terciario en Bajos	626			
	Subtotal 1:	39.376 + 1.368	40.744	21.434,10	1,901

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

6B	Residencial P-13	2.250	2.250	1.212,12	1,856
	Terciario en Bajos	0			
7A	Residencial P-13	0	0	3.100,60	0
	Terciario en Bajos	0			
7B	Residencial P-13	2.533	2.533	1.300,00	1,948
	Terciario en Bajos	0			
8	Residencial P-13	0	0	5.832,23	0
	Terciario en Bajos	0			
	Subtotal 2:	4.783 + 0	4.783	11.444,95	0,418
	<b>TOTALES:</b>	<b>44.159 + 1.368</b>	<b>45.527</b>	<b>32.879,05</b>	<b>1,385</b>

terciario en bajos, cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en Plan Parcial.

Las unidades básicas calificadas como Residencial P-13 se asimilan tipológicamente a bloques de viviendas carentes de alineación interior y en las que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados y espacios abiertos en su caso.

**4.1.2.- AMBITO DE APLICACION.**

Este tipo de ordenación se extiende a todas aquellas unidades básicas así definidas por el Plan Parcial.

**4.1.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

Deberán dedicarse:

-USOS: Deberá dedicarse al uso característico de VIVIENDA COLECTIVA al menos 60% del total de la unidad básica, y la superficie de terciario especificada en el siguiente cuadro de edificabilidades deberá entenderse como mínima destinada al uso característico de BAJO COMERCIAL o de OFICINAS.

El resto de los usos permitidos o prohibidos estarán de acuerdo con lo establecido en las normas de compatibilidad de usos y sus cuadros.

-EDIFICABILIDAD: La edificabilidad normal o de derecho media es de 1,292 m2/m2. Esta edificabilidad vendrá repartida como sigue:

Las parcelas 6B y 7B se destinan al 10% de Aprovechamiento Medio del Sector en vivienda tipo V.P.O. La parcelas 7A y 8 se reservan a efectos de cumplimiento de Convenio Urbanístico, pudiendo acumular el Aprovechamiento Urbanístico hasta cubrir el aprovechamiento lucrativo real previsto en el Sector por la revisión del P.G.O.U. que nunca podrá ser superior a la edificabilidad neta de  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La edificabilidad asignada al resto de parcelas debe entenderse como normal y máxima.

La parcela 6B servirá para alojar el aprovechamiento fruto del Convenio Urbanístico para desarrollar el Acta de Avenencia de la expropiación de Instalación Industrial para la apertura de vial de acceso a la Chana desde la Circunvalación.

No computarán edificabilidad las plantas bajas diáfanas, dado su carácter público-comunitario.

#### 4.1.4.- ALINEACIONES Y RASANTES.

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

#### 4.1.5.- RETRANQUEOS.

Se autorizan retranqueos sin limitación a los viales o espacios libres públicos.

Sin embargo se exigirá el retranqueo obligatorio de volúmenes respecto del eje de viales, siendo dicho retranqueo superior a la mitad de la altura de cornisas de cada volumen, (la edificación podrá ir escalonada). La anterior exigencia no será obligatoria cuando la parcela opuesta al vial se destine a espacios libres.

Será también obligatorio el retranqueo respecto de parcelas colindantes y cuya dimensión será igual o superior a la mitad de la altura del edificio proyectado. Se podrá prescindir del anterior retranqueo cuando la edificación se adose a otra de la parcela contigua según lo previsto en la ordenación aprobada; cuando esto último ocurra, será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso notarial del propietario colindante, de realizar la construcción con la obligación de adosarse al bloque medianero. En este último caso, el propietario del primer bloque deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

#### 4.1.6.- SEPARACION ENTRE BLOQUES.

La separación mínima entre bloques será igual a tres metros o la semisuma de las alturas de ambos.

En situaciones donde los paramentos enfrentados sean "ciegos", la separación anterior podrá reducirse a la mitad, con un mínimo de tres metros.

#### 4.1.7.- OCUPACION EN PLANTA.

La edificación podrá ocupar el 60% de cada parcela segregada.

#### 4.1.8.- PATIOS DE PARCELA.

Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que se establecen en la Ordenanza 0.2.4.5.c del P.G.O.U.

Los patios cerrados de parcela no tendrán consideración de espacio exterior, salvo en aquellos casos que sean asimilables a patios de manzana por cumplir todas las condiciones de dimensión, ocupación etc. impuestos a estos. En este caso será obligatorio el tratamiento estético de las medianerías colindantes con el patio, por el promotor de la edificación.

#### 4.1.9.- VIVIENDA EXTERIOR.

Es aquella que tiene al menos dos habitaciones viviendas abiertas a la vía pública o a un espacio considerado exterior, salvo en el caso de tratarse de viviendas de menos de dos dormitorios, donde podrá reducirse a una habitación abierta a vía pública, siempre que esté destinada a estar-comedor.

No se concederá licencia a una edificación con destino a vivienda que no cumpla la condición anterior.

#### 4.1.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- La altura máxima permitida será la que se establece en el plano correspondiente en el plano de Ordenación Física, cumpliendo las demás condiciones de ordenación, retranqueos, separación entre bloques etc.

2.- Con carácter general se ha fijado el límite de ocho plantas de altura para las agrupaciones de bloques aislados o edificaciones asimilables a los mismos.

#### 4.1.11.- PARCELA MINIMA.

La parcela mínima de actuación no será inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.12.- APARCAMIENTOS.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de locales construidos localizadas en el interior de la propia parcela. Cuando no sea posible ubicar estas plazas en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la unidad básica o subsector correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente.

A efectos de edificabilidad se seguirán los mismos criterios que el P.G.O.U. establece para garajes.

#### 4.1.13.- SOTANOS.

Se permitirá la construcción de sótanos con destino exclusivo para garajes y servicios auxiliares del edificio. Cuando se construyan en espacios libres tendrán que cumplir las condiciones que con carácter general establece la ordenanza 2.1.4.e. "Espacios Abiertos Privados" del P.G.O.U.

#### 4.1.14.- CONDICIONES DE DISEÑO, HIGIENICAS Y TECNICA.

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las regulaciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas de protección oficial.

#### 4.1.15.- CONDICIONES ESTETICAS.

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

#### 4.1.16.- CONDICIONES DE TRANSFORMACION.

Deberán atenerse en lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.1.n. del P.G.O.U. de Granada.

### 4.2.- ORDENACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

#### 4.2.1.- DEFINICIONES.

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 infraestructuras) necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

#### 4.2.2.- TIPOS.

Dentro del uso pormenorizado correspondiente se cuenta con los siguientes tipos:

- Centro Cívico Social.
- Centro Deportivo.
- Centro Docente.

La definición específica de cada uno de estos tipos se recoge en la Normativa de Usos del P.G.O.U. de Granada.

#### 4.2.3.- AMBITO DE APLICACION.

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

#### 4.2.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

USOS: El uso característico para cada uno de los tipos, deberá ser al menos el 80% del total, siendo válido para la obtención de este porcentaje cualquiera de los usos de equipo.

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

EDIFICABILIDADES: Las edificabilidades para cada tipo son las que a continuación se recogen:

Centro Cívico Social	2m2/m2
Centro Deportivo	0,25 m2/m2
Centro Docente	0,50 m2/m2

#### 4.2.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Cuando una instalación de equipo comunitario, por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no puedan 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 deberá justifi-

ficar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medioambientales.

#### 4.2.6.- ALINEACIONES Y RASANTES.

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

#### 4.2.7.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

Se ha fijado con carácter general un límite de tres plantas para las edificaciones dedicadas a equipamientos.

#### 4.2.8.- PARCELA MINIMA.

En principio se corresponde con la propuesta por el Plan Parcial. Sin embargo, podrá subdividirse considerando parcela mínima aquella que tenga una superficie mínima de 120 m2 y un frente de fachada mayor de 5 m lineales.

#### 4.2.9.- OCUPACION EN PLANTA.

- Centro Cívico Social: Podrá ser del 100% de la superficie en cada planta.
- Centro Docente: Podrá ser del 50% en cada planta.
- Centro Deportivo: Podrá ser del 25% en cada planta.

#### 4.2.10.- APARCAMIENTOS.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por 100 m2 construídos situados dentro de la propia parcela.

En el caso del Centro Docente el número de plazas será el que regule la Normativa Específica.

#### 4.2.11.- CONDICIONES DE DISEÑO, HIGIENICAS Y TECNICAS.

Las edificaciones de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter Nacional, Autonómica, Provincial y Municipal que específicamente les afecte.

#### 4.2.12.- CONDICIONES ESTETICAS.

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

### 5.- NORMAS DE ACTUACION.

#### 5.1.- gestion urbanística.

Los propietarios de los terrenos deberán constituirse en Junta de Compensación representando al menos el 60% de la superficie ocupada por el sector. Dicha junta se constituirá 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. La junta promotora y el Excmo. Ayuntamiento serán los capacitados para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económica, en las subzonas que integran el Plan Parcial.

Esta actuación se atenderá al menos a las siguientes reglas:

A) 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 las programadas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas previstas.

B) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada del término municipal.

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

D) 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, en cuyo caso los gastos de planeamiento y urbanización seguirán siendo de cuenta de los propietarios.

-Si el sistema optado por la Administración es el de cooperación los propietarios se obligan a costear los gastos de planeamiento y urbanización producidos, haciendo efectiva las cantidades que a esos efectos se les requiera por la Administración actuante.

-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.

E) La estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente, a dicha cesión.

F) 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.

## 5.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.

Se actuará por sistema de compensación. En él los propietarios de los terrenos 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 por el Plan General.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, y por la Normativa del P.G.O.U. en lo que sea de aplicación.

## 5.3.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

### 5.3.1.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.

Estarán sujetas a previa licencia municipal todos, los actos para los que legalmente se exija, ya se pro-

muevan por particulares, aunque sean sobre terrenos de dominio público, ya por los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, y ello sin perjuicio de las autoridades que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica en cada caso. A estos efectos se consideran sujetos a licencia los actos definitivos en la norma 32.1 de la normativa del P.G.O.U.

### 5.3.2.- DISCIPLINA URBANISTICA.

Toda actuación que contradiga las determinaciones del P.G.O.U. o de los planes o proyectos que lo desarrollen darán lugar a las medidas, responsabilidades y sanciones contenidas en la L.S., Reglamento de Disciplina Urbanística y cualesquiera otras normas urbanísticas de aplicación.

### 5.3.3.- INFORMACION URBANISTICA.

Serán de aplicación en el presente Plan Parcial las ordenanzas del título primero, intervención en la edificación y uso del suelo del P.G.O.U. en lo que se refiere a:

1- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

a- Ejecución del señalamiento.

b- Plazos.

2- Disposiciones generales sobre licencias

- Contenido de la licencia.

a- Norma y condiciones aplicables.

b- Plazo en que debe concluirse la obra.

- Obligaciones del titular de la licencia.

- Caducidad de las licencias.

a- Iniciación de las obras o instalaciones.

b- Incumplimiento de los plazos de ejecución.

3- Procedimiento para la resolución de 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 movimiento 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 subsanadas e insubsanables.

- Notificación y publicación.

4- 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.

a- Renuncia a nueva designación del técnico.

- Cambio de empresa constructora.

- Modificaciones del 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 fase de ejecución.
- Abandono o paralización de las obras.
- Obligaciones de propietario al concluirse las obras.
- Ejecución subsidiaria.
- Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.
- Devolución de depósitos y cancelación de avales.

#### 5.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

##### 5.4.1.- INTERVENCIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTIÓN.

El desarrollo de 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. De igual forma podrán redactar proyectos de edificación, reforma, ampliación etc. de acuerdo con las presentes ordenanzas.

En el caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberán realizarse mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación, y deberán contener las determinaciones establecidas por la L.S.

##### 5.4.2.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Las presentes normas urbanísticas concretan el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo, según la clasificación del Plan Parcial y dentro de lo dispuesto por la Ley del Suelo.

##### A- CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

La aprobación del presente Plan Parcial comportará, para los propietarios, el derecho a incorporar en su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, mediante la realización de las obras correspondientes a la implantación de los usos autorizados por el mismo, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de cargas y beneficios, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos y el suelo correspondiente tenga la condición de solar según el P.G.O.U. de Granada, o de faltarle la ultimación de algún servicio de urbanización, se asuma la realización de la obra correspondiente conforme a lo establecido legalmente.

La sola realización de la edificación o implantación del uso, conforme al Plan comportará la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

##### B- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Como norma específica, los propietarios del suelo del ámbito correspondiente al presente Plan Parcial, una vez en marcha y aprobado, con la correspondiente condición de ser Suelo Urbano, deberán cumplir todas y cada una de las Normas y Ordenanzas, así

como las especificaciones de los planos del presente Plan Parcial, y siempre teniendo en cuenta todas aquellas Normas del P.G.O.U. de Granada que complementen las anteriores.

#### C- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

-Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 2 meses.

-Aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación: 6 meses.

-Ejecución de la urbanización: 3 años.

-Inicio de la edificación: 4 años.

Todos los plazos se contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Fdo.: El Arquitecto. Octubre de 1999.

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

NUMERO 7.300

### RECAUDACIÓN EJECUTIVA

Expte.: 33.792

Ref.: HS/SD2000 19/4/00

### EDICTO

### REQUERIMIENTO DE COMPARECENCIA PARA NOTIFICACIÓN

D<sup>a</sup> María José Sánchez González, Recaudador de Tributos del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que encontrándose pendiente de notificación de diligencia de embargo de sueldos, salarios y pensiones practicado en el expediente de apremio número 33.792, seguido por la Recaudación Ejecutiva municipal, contra La Chica García, Manuel, con N.I.F. 24101081W, por no haberse podido efectuar la misma tras dos intentos y por causas no imputables a esta administración local, se requiere al citado deudor mediante el presente edicto, conforme a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, en la redacción dada por el artículo 128.1 de la Ley 66/97, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, para que comparezca, al objeto de ser notificado, en el plazo de diez días, contados desde la publicación del presente anuncio, en las oficinas de Recaudación Ejecutiva del Excmo. Ayuntamiento de Granada, sitas en calle Recogidas, 24, bajo, en horario de 9'00 a 14'00 horas, de lunes a viernes.

Asimismo, se le advierte que de no comparecer en el citado plazo de diez días, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo para comparecer.

Granada, 29 de mayo de 2000.-El Recaudador Municipal, Fdo.: María José Sánchez González.