

sente, para tener vista del expediente y presentar cuantas alegaciones y justificaciones que estime pertinentes, previo a ordenar el cese de la actividad, si procediese.

Granada, 17 de mayo de 2010.-La Secretaria General P.D.

NUMERO 6.615

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS

Expte. nº 10663/04. Plan Especial en Ctra. de Murcia s/n. Aprobación definitiva

EDICTO

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que una vez se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento en los correspondientes Registros Administrativos según se señala en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día veintisiete de noviembre de dos mil nueve, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente núm. 10.663/04 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior en parcela catastral 7261043 en Carretera de Murcia s/n.

En el expediente obra informe de la Subdirección de Planeamiento, de fecha 12 de noviembre de 2.009, en el que se hace constar que:

1º.- El Plan Especial tiene como objeto desarrollar un suelo clasificado como urbano y que se encuentra en estado de abandono y deterioro, reordenando la zona en la que se inserta y completando la trama urbana, en este sentido la propuesta regula y define la tipología de vivienda unifamiliar aterrazada y las condiciones urbanísticas propias que le son de aplicación, y que se resumen en:

- Número de Alturas: 4 (1450 cm)
- Edificabilidad: 1,35 m²c/m²s, lo que implica 5.932,76 m²c
- Ocupación: 30,45%
- Ocupación bajo rasante: 100%
- Parcela mínima: 4.390,04 m²
- Longitud máxima de edificación: 40 m.
- Establecer la implantación de la edificación a través de la ocupación, estructurada según las diferentes cotas previstas.
- Limitar la edificabilidad materializable sobre parcela neta a 1,35 m²c/m²s, lo que implica la renuncia a edificar 4.867,24 m²c.

Asimismo considerando que se trata de un suelo urbano en donde no se incrementa la edificabilidad, sino que se reduce, no son necesarias las compensaciones por dotación.

2º.- El Plan Especial fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada 13 de febrero de 2009, y una vez cumplidos los preceptivos trámites de Información Pública, no se han presentado alegaciones, además no es preceptivo solicitar durante la fase de información pública, los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, previstos legalmente, por lo que al amparo de la posibilidad prevista en la regla 3ª del artículo 31.1 de la LOUA, se ha omitido la aprobación provisional.

3º.- Con fecha 15 de julio y 25 de septiembre de 2009, se recibió el documento completo de Plan Especial en la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la emisión de informe no vinculante, según establece en los artículos 31.2.C) y 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 14.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA nº 12 de 20/1/09), habiéndose recibido vía fax con fecha 12 de noviembre el preceptivo informe, donde se señala que el mismo se emite teniendo en cuenta únicamente las determinaciones del PGOU de Granada vigente 2001.

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

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

- 24 votos a favor emitidos por los 15 Corporativos presentes del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, Dª Mª del Carmen Sánchez Quevedo, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, Dª Isabel Mª Nieto Pérez, D. Juan Antonio Mérida Velasco, Dª Mª Francisca Carazo Villalonga, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, Dª Mª Dolores de la Torre Videras, D. Juan Manuel García Montero, D. Eduardo José Moral García-Triviño, D. José Manuel García-Nieto Garnica, Dª Ana López Andújar, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, Dª María Francés Barrientos y D. José Mª Guadalupe Guerrero, y por los 9 Corporativos del Grupo Socialista, Sres./Sras.: Dª Mª Carmen García Raya, Dª Cristina González Moya, D. José Mª Rueda Gómez, D. Isidro Olgoso Moreno, Dª Ana Mª Muñoz Arquelladas, D. Néstor Fernández Rodríguez, Dª María Rodríguez Frías, D. Manuel del Carmen Peña Taveras y Dª Victoria Romero Garrido

- 2 votos en contra emitidos por los 2 Corporativos del Grupo I.U.-L.V.-C.A., Sra./Sr.: Dª Lola Ruiz Domenech y D. Francisco Puentedura Anllo.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia con fecha 17 de noviembre de 2009, dándose conformidad a la propuesta de la Subdirección de Planeamiento, en base a los informes técnicos emitidos, a tenor de lo establecido en el artículo 32.1.3ª y 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- (BOJA nº 154, de 31/12/02); en ejercicio de las competencias atribuidas en el apartado i) del artículo 123.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre,

de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº 160 de 20-8-2004, y nº 108 de 10-6-2008), el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta de la Gerencia, acuerda por mayoría (24 votos a favor y 2 votos en contra):

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial por el que se desarrolla un suelo clasificado como urbano, reordenando la zona en la que se inserta y completando la trama urbana, todo ello en parcela catastral 7261043, sita en Carretera de Murcia s/n, según proyectos visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con fecha 29/01/2009.

SEGUNDO.- En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27/12/2000), puesto que para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

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

TERCERO.- Remitir el certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el documento técnico completo, aprobado definitivamente, para que se proceda a su depósito tanto en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, como el de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, 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.

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

Asimismo, mediante acuerdo de fecha 26 de febrero de 2010, se estimó recurso de reposición con el siguiente tenor literal:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 10.663/04 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales sobre recurso potestativo de reposición interpuesto en tiempo y forma por D. Emiliano Rodríguez Carrillo, en nombre y representación de las entidades mercantiles Inmobiliarias Camino de la Alhambra, S.L., y Construcciones Roma Ac-

ción, S.L., contra acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de noviembre de 2009, que aprobó definitivamente el documento de Plan Especial para ordenación de parcela catastral 7261043, sita en Carretera de Murcia s/n.

En el expediente obra informe del Arquitecto Adjunto a la Subdirección de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, de fecha 11 de febrero de 2010, favorable a la estimación del recurso de reposición interpuesto, donde se hace constar:

"Se ha presentado el recurso de reposición referenciado, acompañado de planos 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del Plan Especial, redactados por el Arquitecto D. José M. Santamaría Espartero y visados con fecha 26 de enero de 2010.

En la nueva documentación presentada, con el objeto de adaptar los edificios a la topografía del terreno, se modifican las alineaciones interiores de los volúmenes C y D, así como la implantación en planta de los volúmenes posteriores, sin incrementar la edificabilidad autorizada por el Plan Especial aprobado (5.932,76 m²), que debe considerarse en cualquier caso como máxima.

Asimismo, se plantean dos plantas de sótano, no reflejadas en la documentación gráfica del Plan Especial pero sí permitidas por las Ordenanzas del Plan Especial. Por otra parte, en el plano nº 19 (alzado) se observa un incremento de la altura del cerramiento a Carretera de Murcia, que debe ajustarse a la descrita en las secciones y en el Plan Especial aprobado. De la misma forma, la composición de fachadas contenida en dicho plano debe entenderse como no vinculante."

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

.../...

Tras el debate se somete el expediente a votación obteniéndose el siguiente resultado:

- 23 votos a favor emitidos por los 15 Corporativos presentes del Grupo Municipal Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D^a M^a del Carmen Sánchez Quevedo, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, D^a Isabel M^a Nieto Pérez, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D^a M^a Francisca Carazo Villalonga, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, D^a M^a Dolores de la Torre Videras, D. Juan Manuel García Montero, D. Eduardo José Moral García-Triviño, D. José Manuel García-Nieto Garnica, D^a Ana López Andújar, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, D^a María Francés Barrientos y D. José M^a Guadalupe Guerrero, y por los 8 Corporativos presentes del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D^a Cristina González Moya, D. José M^a Rueda Gómez, D. Isidro Olgoso Moreno, D^a Ana M^a Muñoz Arquelladas, D. Néstor Fernández Rodríguez, D^a María Rodríguez Frías, D. Manuel del Carmen Peña Taveras y D^a Victoria Romero Garrido.

- 2 votos en contra emitidos por los Corporativos del Grupo Municipal I.U.-L.V.-C.A., Sra./Sr.: D^a Lola Ruiz Domenech y D. Francisco Puentedura Anllo.

En consecuencia, visto el informe del Arquitecto Adjunto a la Subdirección de Planeamiento, de fecha 11 de febrero de 2010, habiendo sido dictaminado favorablemente por el Consejo de la Gerencia, de fecha 16 de febrero de 2010, dándose conformidad a la propuesta de la Subdirección de Planeamiento, el Excmo. Ayunta-

miento Pleno, aceptando la propuesta de la Gerencia, acuerda por mayoría (23 votos a favor y 2 en contra):

PRIMERO.- Estimar el recurso Potestativo de Reposición interpuesto por D. Emiliano Rodríguez Carrillo, en nombre y representación de las Entidades Mercantiles Inmobiliaria Camino de la Alhambra, S.L. y Construcciones Roma Acción, S.L., según documentación modificada visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de fecha 26 de enero de 2010, con el objeto de adaptar los edificios a la topografía del terreno, modificando las alineaciones interiores de los volúmenes C y D, así como la implantación en planta de los volúmenes posteriores, sin incrementar la edificabilidad autorizada por el Plan Especial aprobado (5.932,76 m²), que debe considerarse en cualquier caso como máxima.

Asimismo, se plantean dos plantas de sótano, no reflejadas en la documentación gráfica del Plan Especial pero sí permitidas por las Ordenanzas del Plan Especial. Por otra parte, en el plano nº 19 (alzado) se observa un incremento de la altura del cerramiento a Carretera de Murcia, que debe ajustarse a la descrita en las secciones y en el Plan Especial aprobado. De la misma forma, la composición de fachadas contenida en dicho plano debe entenderse como no vinculante.

Por lo tanto, como consecuencia de la estimación del recurso se sustituyen los planos 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del Plan Especial aprobado definitivamente el 27 de noviembre de 2009 por los correlativos visados con fecha 26 de enero de 2010, debiendo considerarse las alturas y composición de fachadas contenidas en el plano nº 19 como no vinculantes.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados junto con los recursos que procedan, con inscripción en los Registros de Planeamiento Municipal y Autonómico, y posterior publicación en el Boletín Oficial correspondiente”.

Contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, según lo previsto en el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la publicación del presente edicto ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

Granada, 19 de mayo de 2010.-La Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y OO.MM., fdo.: Isabel Nieto Pérez.

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL

II.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

II.1.1.- Ambito de aplicación.

II.1.2.- Vigencia.

II.1.3.- Criterios de Interpretación.

II.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

II.2.1.- Determinaciones pormenorizadas.

II.2.2.- Determinaciones detalladas.

II.2.3.- Estudios de detalle.

II.2.4.- Reparcelaciones.

II.2.5.- Proyectos de urbanización.

II.3.- NORMA DE LA EDIFICACION.

II.3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

II.3.2.- Condiciones comunes.

II.3.3.- Condiciones particulares de calificación.

II.3.3.1.- Ordenación de carácter residencial.

ORDENANZAS.

II.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento, así como lo prescrito en la Normativa del Plan General, se redactan las presentes Ordenanzas, derivándose a las disposiciones anteriores su obligatoriedad y vinculación.

II.1.1 AMBITO DE APLICACION.

El presente documento contiene las Ordenanzas reguladoras que serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, definido en la documentación gráfica que se adjunta.

II.1.2 VIGENCIA.

Entrará en vigor en el momento de producirse la aprobación definitiva del presente Plan Especial y sus determinaciones constituirán un marco de referencia de obligado cumplimiento para el desarrollo del mismo.

En todo caso, la vigencia de estas ordenanzas, quedará parcial o totalmente interrumpida, en caso de producirse la modificación del propio Plan Especial de Reforma Interior, o del planeamiento de rango superior por los procedimientos establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

II.1.2 CRITERIOS DE INTERPRETACION.

En cumplimiento del art. 57 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior, se desarrollan en los siguientes documentos:

Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

Planos de información.

Planos de proyecto.

Ordenanzas reguladoras.

Plan de etapas.

Estudio económico y financiero.

Las ordenanzas regulan los diversos aspectos del desarrollo urbano de los terrenos y tienen como referencia el plano de proyecto del Plan Especial. Estos documentos, junto con el Plan de Etapas serán de obligado cumplimiento.

Para su interpretación, o en caso de discrepancia prevalecerá, en general, la documentación escrita sobre la gráfica, la de mayor escala sobre la menor y la cota grafada sobre la medición a escala sobre el plano.

Si la discrepancia apareciera entre documentos escritos, prevalecerá el texto de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas se interpretan 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 finalidades del mencionado plan.

La memoria y el estudio Económico y Financiero, constituyen documentos de referencia para la mejor interpretación del alcance y contenido del Plan Especial.

II.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

II.2.1.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Especial, quedan explícitamente definidas en los planos de ordenación, red viaria y alineaciones y rasantes, así como en el uso pormenorizado y compatibilidades, asignación de superficies, y en las Normas de Edificación de las presentes ordenanzas.

La asignación de determinaciones pormenorizadas al suelo, producirá los siguientes efectos:

Dotar a las distintas superficies susceptibles de edificabilidad lucrativa con una asignación de aprovechamiento urbanístico. La cuantificación de ese aprovechamiento urbanístico se efectúa mediante la asignación de edificabilidad pormenorizada correspondiente al uso y su corrección mediante el oportuno coeficiente de uso determinado por el Plan General.

En este Plan Especial, dado la pérdida elevada de edificabilidad por parte del promotor, se cederá el espacio sombreado como zona verde pública de 1.609,96 m²., siendo el espacio sombreado como espacio libre privado con una superficie de 2.904,66 m², reserva del promotor como desahogo de las viviendas a desarrollar.

El uso pormenorizado de nueva creación, será el siguiente:

“Residencial unifamiliar en viviendas aterrazadas”

II.2.1.- DETERMINACIONES DETALLADAS.

Para cada conjunto con asignación de uso pormenorizado, el plan Especial proporciona un nivel de ordenación de detalle que incluye el diseño urbano de manzanas o unidades básicas.

Dada la singularidad de la unidad de ejecución, se llega a definiciones de proyecto básico.

En el caso de los espacios libres ajardinados, se da una ordenación lo más realmente posible.

Las determinaciones detalladas que se incluyen en el plano correspondiente no podrán ser alteradas mediante estudios de detalle en cuanto a la situación de los edificios respecto de la vía pública. Únicamente se podrán alterar mediante esta figura urbanística las alineaciones interiores de las manzanas, pero nunca alineación exterior de los edificios.

El ámbito del estudio de detalle deberá ser la unidad básica completa, para una mayor coherencia en los posibles cambios de alineaciones interiores o tratamiento de los espacios privados interiores a la unidad básica.

Evidentemente las modificaciones posibles no podrán afectar al nivel de determinaciones pormenorizadas, es decir, se mantendrán los usos aprovechamientos, y, por supuesto, las alineaciones exteriores asignadas.

II.2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

En el presente Plan Especial, se establecen con carácter general las determinaciones en cuanto a ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes para cada una de las manzanas edificables, siendo estas determinaciones preceptivas en el desarrollo del proyecto de edificación.

No obstante, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de ajustar a edificaciones concretas las ali-

neaciones interiores para permitir proyectos alternativos de edificación, que tiendan a mejorar el diseño de los espacios internos.

Las alineaciones de las fachadas a vial existente, se ajustarán a la alineación oficial.

II.2.4.- REPARCELACIONES.

Se cederá la parcela señalada como zona verde pública, gratuitamente, al Excmo. Ayuntamiento de Granada.

II.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

En caso de ser necesaria la redacción de Proyecto de Urbanización, deberá referirse a las normas e instrucciones establecidas al efecto en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización del PGOU.

Dada la condición de solar de esta parcela, el espacio residual a las edificaciones (urbanización), serán tratados como un capítulo más dentro del proyecto de edificación.

II.3.- NORMAS DE LA EDIFICACION.

II.3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Serán de aplicación obligada lo estipulado en el Título Séptimo de las Ordenanzas del PGOU, en sus artículos 7.7.3 al 7.7.17 relativos a:

Los edificios en relación con su entorno.

Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

Composición y materiales en fachada.

Soportales.

Zócalos.

Cuerpos salientes.

Marquesinas y toldos.

Portadas y escaparates.

Medianerías.

Cubiertas.

Condiciones estéticas por encima de la altura máxima permitida.

Cercado de solares y cerramiento de parcelas.

Protección de elementos naturales y vegetales.

II.3.2.- CONDICIONES COMUNES.

Será de aplicación obligada lo estipulado en el Título Séptimo de las Ordenanzas del PGOU en los Capítulos 2 y siguientes, relativos a:

Solares y parcelas:

Solar.

Segregaciones y agregaciones de parcelas.

Condiciones para poder edificar una parcela.

Situación y forma de los edificios.

Línea de edificación.

Alineación exterior, fondo máximo y línea máxima de la edificación.

Plano de fachada y medianería.

Separación a linderos.

Retranqueos.

Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

Ocupación máxima.

Superficie libre de parcela.

Superficie edificada.

Coefficiente de edificabilidad.
 Altura de la edificación.
 Altura máxima.

Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Tipos de plantas.
 Altura libre y condiciones de las diversas plantas.
 Cotas de referencia para la medición de alturas en los edificios.

Patios:

Tipos de patios.
 Ancho de patios y altura máxima cincualda a los mismos.
 Dimensiones mínimas de los patios de parcela.
 Patios de ventilación.
 Patios de luces.
 Patios abiertos.
 Patios de manzana.
 Acceso a los patios.
 Construcciones en los patios.
 Cubrición de los patios.

Así como los capítulos 4, 5,6 y 7 del Título Séptimo (Regulación de la Edificación), relativos a las condiciones de calidad salubridad y seguridad en los edificios, condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, condiciones ambientales de los edificios y condiciones estéticas de la edificación, respectivamente.

II.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACION.

Según se define en el art. 7.8.1 las condiciones particulares de calificación son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación, de los usos y generales, de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del vigente PGOU de Granada.

En este documento quedan detalladas aquellas calificaciones que tiene cabida en la propuesta del Plan Especial.

Se genera una nueva topología edificatoria para la calificación específica de "Residencial Unifamiliar En Viviendas Aterrazadas".

II.3.3.1 ORDENACION DE CARACTER RESIDENCIAL.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN VIVIENDAS ATERRAZADAS"

A. Ambito de aplicación

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los ámbitos calificados como en Residencial unifamiliar en viviendas aterrazadas., en los documentos gráficos del presente Plan Especial.

Se trata de ámbitos destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en algunos de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores o interiores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares que cuentan con espacios libres comunitarios, independiente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos.

Podrán disponerse, junto a locales comerciales, estando estos, en planta baja y primera y con o sin acceso directo a vial público, para redundar en un servicio al entorno.

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

B.- Condiciones particulares de parcelación

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será la resultante, una vez descontada la superficie de cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Granada, esto es, 1.609,96 m², que coincide con la parcela neta de 4.390,04 m².

Por tanto, la parcela mínima será 4.390,04 m².

C.- Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las alineaciones y rasantes son las determinadas en el plano de alineaciones del presente Plan Especial.

D.- Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la definida en el plano de alineaciones que se adjunta en el presente Plan Especial.

E.- Ocupación de parcela.

1.- En actuaciones en conjunto, la ocupación será la establecida en los planos de ordenación.

F.- Ocupación bajo rasante.

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

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ser el 100% de la planta de solar, y no contabiliza edificabilidad.

G.- Altura y número de plantas.

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del Plan Especial, en este caso, será de CUATRO PLANTAS (B+3 pl.).

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

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros. Medido desde la rasante modificada del terreno.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros. Medido desde la rasante modificada del terreno.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros. Medido desde la rasante modificada del terreno.

d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros. Medido desde la rasante modificada del terreno.

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

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la normativa del P.G.O.U. /2001 de Granada.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no podrá sobrepasar los doce (12) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que

disponga la edificación, estándose a efectos de Cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) cmts. sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

I.-Edificabilidad máxima.

1.En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en este Plan Especial.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Edificabilidad: máx. total 1,35 m² t/m²s.

El cómputo de la edificabilidad, será sobre la totalidad del solar neto, al tratarse de una actuación en conjunto.

J.- Patios.

1.- Se admiten patios de parcela, abiertos y de ventilación que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas establecidas en el presente Plan Especial.

2.-El espacio libre de edificación deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del volumen, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los recogidos en planos adjuntos al Plan Especial.

L.- Condiciones Particulares de estética.

1.-Las nuevas edificaciones se adaptaran a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en su caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catalogo del vigente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a estas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación, En este caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación.

5.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacio públicos de las parcelas correspondiente a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.-El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizara preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

M.- Condiciones de intervenciones para la implantación de topologías mixtas.

1.-Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamiento, se permite la evolución de la presente tipología de Residencial unifamiliar en viviendas aterrazadas hacia tipologías mixtas, que para edificios de cuatro plantas, se pueda ocupar la planta baja y primera como locales comerciales, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) No podrá superarse la edificabilidad máxima.

b) Se deben cumplir las separaciones con los edificios colindantes establecidas en el presente Plan Especial.

c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecida para viviendas unifamiliares en asociaciones lineales en mancomunidad.

d) El uso de esta planta baja, debe ser distinto al de vivienda.

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

L.- Condiciones Particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los

correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCION PUBLICA.

2.- Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

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

3.- Se permiten los siguientes usos complementarios:

- Local comercial y equipamientos en planta baja.

LL.- Ancho de calles interiores:

Al tratarse de calles privadas, serán las especificadas en planos.

Granada, 19 de mayo de 2010.

NUMERO 6.617

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

PERSONAL, SERVICIOS GENERALES Y ORGANIZACION

Bases concurso oposición libre 1 plaza Técnico en Comunicación

EDICTO

El Concejal Delegado de Personal, Servicios Generales y Organización del Ayuntamiento de Granada,