

RELACION DE SANCIONES DE TRAFICO			FECHA	ART	MULTA
EXTE. Nº	MATRICULA	NOMBRE			
				RCC/OR	
415	AL0126P	CARMEN SANTIAGO GARCIA	24/04/04	3,1	150
462	GR4676AT	ANGELES RODRIGUEZ MARTIN	18/03/04	8	30
676	C1889BPR	VICTOR POLAINO MARTINEZ	22/07/04	118	60
679	A0296CK	JOSE CANO TRUJILLO	28/07/04	94	90
695	V8148NGE	JOSE J. MARTINEZ SIMON	01/09/04	118	90
701	GR4902AH	LAURA BARRIO MOLINA	07/09/04	171	60
702	B9958KJ	FRANCISCO LOZANO MARTINEZ	07/07/04	8	30
723	8858CCN	FRANCISCO EXPOSITO MARTEZ	13/08/04	8	30
724	B5217HJ	SERVIGEGRA S.L.	17/08/04	8	30
727	GR6860AT	DOMITILA A. SANCHEZ MARTOS	17/08/04	8	30
735	GR3282AK	TOMAS A. BENITEZ QUESADA	23/08/04	8	30
739	1581	BXC JOSE MANZANO POLAINO	24/08/04	8	30
746	4215BLZ	MANUELA MARTINEZ USERO	31/07/04	94	90
756	G7677BDV	JUAN C CANO NAVARRO	01/09/04	118	90
779	G13478U	NICOLAS RODRIGUEZ RUIZ	02/08/04	8	30
780	GR9668AP	NICOLAS SANCHEZ CARMONA	02/08/04	8	30
783	M7006PS	JOSE Mº PRIETO ABAD	03/08/04	8	30
787	4193CYJ	SONIA CASTELLANO GARCIA	03/08/04	8	30
794	5679 CYL	GERMAN JIMENEZ JIMENEZ	04/08/04	8	30
795	4727BHG	FELIX GARCIA GARCIA	04/08/04	8	30
804	0361CKL	ANGEL BERRUEZO HERRERO	10/08/04	8	30
808	B1581JE	JUAN MARTINEZ MARTINEZ	30/07/04	8	30
816	GR1288AD	CARMEN CRUZ GARCIA	04/10/04	94	60
835	7878CRT	JULIO MORENO HERNANDEZ	11/09/04	94	90
839	8212BKD	ARCONSLOP SL	08/10/04	94	90
841	4251CXW	FERNANDO PINTADO CANO	19/10/04	94	90

NUMERO 3.593

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL
TERRITORIO

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 (Registro Autonómico nº 383 y Registro Municipal nº 16), 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 veintiséis de noviembre de dos mil cinco, 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. 952/02 del Area de Planificación Urbanística, relativo a Plan Especial en desarrollo del Area de Reforma 4.06 -Carretera de la Sierra- del Plan General de Ordenación Urbana;

En el expediente obra informe de la Geógrafa Municipal, de fecha 10 de noviembre de 2004, en el que se hace constar:

1º. El Plan Especial en desarrollo del Area de Reforma 4.06 del Plan General de Ordenación Urbana en Carretera de la Sierra, fue aprobado inicialmente por Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de fecha 15 de marzo de 2004, y una vez cumplidos los preceptivos trámites de Información Pública, fue aprobado provisionalmente mediante Decreto de 5 de agosto de 2004.

2º. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con fecha 2 de noviembre de

2004, emite informe favorable respecto al Plan Especial, si bien, realiza dos observaciones para ser tenidas en cuenta a la hora de la aprobación definitiva, éstas han sido informadas con fecha 10 de noviembre de 2004, por el Arquitecto Jefe de la Unidad Técnica del Suelo en el siguiente sentido:

1ª. Se considera, en el informe de la Delegación Provincial, no justificado que el Plan Especial establezca el sistema de expropiación para la gestión de la Unidad de Ejecución C. En este sentido cabe indicar que el sistema de actuación elegido permite garantizar el buen fin de la actuación, ya que la apertura del vial compromete a parcelas existentes consolidadas por edificación e, incluso, es necesario proceder a la demolición de algunas construcciones para posibilitar su trazado. El sistema de compensación se ha establecido, para la inmensa mayoría del ámbito, de forma preferente y por tanto se respetan suficientemente las determinaciones contenidas en el Plan General. En cualquier caso, el objetivo último de esta opción es garantizar la viabilidad de las actuaciones y el justo reparto de cargas y beneficios, lo que consideramos claramente cumplimentado mediante la repercusión del coste de la expropiación sobre las nuevas parcelas edificables, receptoras de las plusvalías generadas.

2ª. Igualmente se hace mención en el referido informe, que en el documento de Plan Especial no se menciona la necesaria dotación de plazas de aparcamiento público. Efectivamente, sobre el sistema viario proyectado no se grafían las zonas destinadas a aparcamiento público, por lo que el presente Plan Especial se deberá aprobar definitivamente con la condición de que en el preceptivo proyecto de urbanización se deberá contemplar la necesaria dotación de aparcamientos en la vía pública, pero con la salvedad de que su número se calculará sobre la superficie correspondiente a la nueva edificación prevista, esto es la correspondiente a la Unidad de Ejecución A.

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

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

- 25 votos a favor emitidos por los 14 Corporativos/as del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, Dª Isabel María Nieto Pérez, D. Eduardo José Moral García Triviño, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, D. José Antonio Balderas Madrid, Dª Ana López Andújar, D. Juan Antonio Mérida Velasco, Dª María Eva Martín Pérez, D. Jaime Sánchez-Llorente Illescas, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, D. Juan Manuel García Montero, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez y D. Juan Ramón Casas Perandrés; los 11 Corporativos/as del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. José Enrique Moratalla Molina, D. Juan Montabes Pereira, D. Francisco Ruiz Dávila, Dª Amalia Carvajal Lachica, D. Carlos Felipe Hita Alonso, Dª Emilia Morcillo Gómez, D. José Miguel González Martos, Dª María del Carmen Samos Parejo, D. José María Rueda Gómez, D. Francisco Coronado Ortiz y Dª Antonia Fanego Fernández.

- 2 votos en contra emitidos por los Corporativos/as de I.U.-L.V.-C.A., Sra./Sr.: Dª Lola Ruiz Domenech y D. Manuel Morales García.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Obras Públicas y Mantenimiento, de fecha 15 de noviembre de 2004, en base a los informes técnicos emitidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1.3ª y 33.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-(B.O.J.A. 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, (B.O.E. 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 de agosto de 2004), el Ayuntamiento Pleno acuerda por mayoría (25 votos a favor y 2 votos en contra):

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial en desarrollo del Área de Reforma 4.06 -Carretera de la Sierra- del Plan General de Ordenación Urbana, con la condición de que en el preceptivo Proyecto de Urbanización se deberá contemplar la necesaria dotación de aparcamientos en la vía pública, pero con la salvedad de que su número se calculará sobre la superficie correspondiente a la nueva edificación prevista, esto es la correspondiente a la Unidad de Ejecución A, según los informes de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 2 de noviembre de 2004, y del Arquitecto Municipal Jefe de la Unidad Técnica de Suelo de 10 de noviembre de 2004.

Segundo. No tener en consideración la observación efectuada por la Delegación Provincial de la Consejería de OO.PP. y Transportes, de 2/11/04, en cuanto a que considera no justificado que el Plan Especial establezca el sistema de expropiación para la gestión de la Unidad de Ejecución "C", ya que cabe indicar, según el referido informe del Arquitecto Municipal, Jefe de la Unidad Técnica de Suelo, que el sistema de actuación elegido permite garantizar el buen fin de la actuación, ya que la apertura del vial compromete a parcelas existentes consolidadas por edificación e, incluso, es necesario proceder a la demolición de algunas construcciones para posibilitar su trazado. El sistema de compensación se ha establecido, para la inmensa mayoría del ámbito, de forma preferente y por tanto se respetan suficientemente las determinaciones contenidas en el Plan General. En cualquier caso, el objetivo último de esta opción es garantizar la viabilidad de las actuaciones y el justo reparto de cargas y beneficios, lo que consideramos claramente cumplimentado mediante la repercusión del coste de la expropiación sobre las nuevas parcelas edificables, receptoras de las plusvalías generadas.

Tercero. En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el R.D. 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. nº 310 de 27/12/2000), puesto que para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las con-

diciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

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

Cuarto. Remitir el Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el Documento técnico completo, aprobado definitivamente, para que se proceda a su depósito en el Registro correspondiente de la Delegación Provincial de la Consejería de OO.PP. y Transportes, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Quinto. Una vez cumplimentado el punto 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, desconociéndose el domicilio de los afectados por este Plan Especial y que son: D. Nicolás y Dª Ana Aivar López; D. Pedro Mesa Herrera; Dª Angeles Villanueva; D. Juan García; D. Jesús, D. José, D. Antonio y Dª Angeles Lemos Perea; D. Francisco Suárez Guerrero; D. José Cobos Lezama; D. Emiliano Rodríguez Carrillo; D. José Morales Arroyo; D. Ramón Haro Jiménez, en rep. de Azahares de Sierra Nevada, S.L., y además la identidad y domicilio de cualquier otro propietarios y/o interesado directamente afectado, mediante este edicto y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la L.R.J.P.A 30/92, de 26 de noviembre, se le notifica a los interesados el presente acuerdo plenario.

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

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

Granada, 7 de marzo de 2005.-El Alcalde, P.D., fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E. 4.06 CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

INDICE

1. Definición de conceptos y generalidades.
 - 1.1. Referencia al planeamiento general.
 - 1.2. Documentación que compone el Plan Especial. Valor de cada documento.
 - 1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Especial.
 - 1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.
2. Normas de actuación.
 - 2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación
 - 2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.
 - 2.3. Derechos y deberes de los propietarios.
3. Régimen urbanístico del suelo.
 - 3.1. Parcelaciones
 - 3.2. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su redacción y contenido mínimo.
4. Normas de la edificación.
 - 4.1. Condiciones de parcela
 - 4.2. Condiciones de situación, y forma de los edificios
 - 4.3. Condiciones estéticas de la edificación.
5. Calificaciones.
 - 5.1 Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.
 - 5.2. Residencial Unifamiliar Aislada.

1. Definición de conceptos y generalidades
 - 1.1. Referencia al planeamiento general.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19, 23 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, Ley Andaluza Ley 7/2002 de 17 de diciembre, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

- 1.2. Documentación que compone el Plan Especial. Valor de cada documento.

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

La memoria expresa los análisis llevados a efecto para adoptar la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Sus Anexos 1 y 2 tienen, sin embargo alcance de ordenanza y en su contenido prevalecen sobre los demás documentos.

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

Los planos de ordenación, contienen y expresan, gráficamente, las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las ordenanzas.

Las ordenanzas, constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a las que se han

de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de edificación o implantación de actividades y usos. Junto con los planos de ordenación, prevalecen, sobre el resto de los documentos.

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

El estudio económico-financiero establece:

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

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

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

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

Ámbito de aplicación: las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo de la Unidad de Ejecución UE-4.06, definida en los planos anejos.

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

- 1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Especial.

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

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

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

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

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

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

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

- Información y procedimientos administrativos
- Información urbanística:

- a) Solicitud y cédula urbanística.
- b) Consulta previa.
- c) Otras informaciones.
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Desarrollo del Plan por otros instrumentos de planeamiento:

- a) Clases de suelo previstas en la ordenación.
- b) Desarrollo en el suelo urbano.
- c) Desarrollo en suelo urbanizable.
- Situaciones reales de referencia de que parte la ordenación:

- a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.
- b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.
- c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

2. Normas de actuación.

2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación.

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

Para las Unidades de Ejecución UE 4.06 (A) y UE 4.06 (B) se actuará por el Sistema de Compensación. Esta actuación se atenderá, al menos, a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

Sistemas de actuación.

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

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

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

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

Para la Unidad de Ejecución UE 4.06 (C) el sistema de Actuación será el de Expropiación, pudiendo la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Granada, optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en la Ley 7/2002 o realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Especial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y art. 38 del RGU) y Procedimiento abreviado art.162 L.S.

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

2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

El desarrollo del Plan Especial por parte de los particulares ó administraciones se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del Sistema de Compensación elegido, y de expropiación de la UE 4.06 (C).

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

En caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Especial, deberá realizarse mediante otros Planes Especiales o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo, especialmente las señaladas en los artículos 14 y 15 de la Ley del Suelo, Ley 7/2002 y 46, 64, 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

En principio, el plan plantea como unidades básicas, las manzanas recogidas en el Plano correspondiente del presente documento urbanístico.

Asimismo existe plano de ordenación propuesta, en el que figuran el desarrollo interior de las unidades básicas, indicándose en este plano los modelos de viviendas

propuestos, en cuanto a la definición de dimensiones, alturas y ubicación. Este plano es de carácter indicativo y aproximado.

Cualquier modificación de dicha ordenación conllevará, previamente, la aprobación de un estudio de detalle que recoja la ordenación en detalle de dicha unidad básica.

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

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

2.3. Derechos y deberes de los propietarios

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

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

3. Régimen urbanístico del suelo.

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

Título sexto. Regulación de usos.

Capítulo primero. Clases y tipos de usos. Usos de suelo.

Sección 1ª Aplicación. Definiciones.

Sección 2ª Uso del suelo residencial

Sección 3ª Uso del suelo industrial

Sección 4ª Uso del suelo terciario

Sección 5ª Uso del suelo institucional.

Sección 6ª Uso del suelo equipamiento comunitario.

Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.

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

Capítulo segundo. Usos de la edificación.

Sección 1ª Definición.

Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.

Sección 3ª Usos industriales de la edificación.

Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.

Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.

Sección 6ª Usos de equipamientos comunitarios de la edificación.

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

Título séptimo. Regulación de la edificación.

Capítulo 1º. Aplicación.

Capítulo 2º. Condiciones de parcela

Capítulo 3º. Condiciones de situación y reforma de los edificios.

Capítulo 4º. Condiciones de calidad, salubridad y seguridad de los edificios.

Capítulo 5º. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Capítulo 6º. Condiciones ambientales de los edificios.

Capítulo 7º. Condiciones estéticas de la edificación.

Capítulo 8º. Calificaciones en suelo urbano.

Capítulo 9º. Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar en manzana cerrada.

Capítulo 10º. Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar en asociaciones lineales.

Capítulo 11º. Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar aislada.

Capítulo 12º. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada.

Capítulo 13º. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en bloques abiertos.

Capítulo 14º. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en patio de manzana.

Capítulo 15º. Condiciones particulares de la calificación residencial singular.

Capítulo 16º. Condiciones particulares de la calificación industrial en manzana.

Capítulo 17º. Condiciones particulares de la calificación industrial aislada.

Capítulo 18º. Condiciones particulares de la calificación de terciario.

Capítulo 19º. Condiciones particulares de la calificación de institucional privado.

Capítulo 20º. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario.

Capítulo 21º. Condiciones particulares de la calificación de transportes e infraestructuras básicas.

Título octavo. Desarrollo y ejecución del Plan General.

Título noveno. Intervención municipal en el mercado del suelo.

Título décimo. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística.

3.1. Parcelaciones.

Las manzanas resultantes se subdividen en Unidades Básicas, en donde se plantean los usos pormenorizados. Estas Unidades Básicas, se dividen a su vez en parcelas, que serán las unidades registrales y catastrales.

La parcelación de viviendas unifamiliares que este Plan Especial propone, se dibuja a título indicativo, y será el proyecto de edificación el que defina en cada manzana o Unidad Básica su posterior desarrollo, manteniendo la división parcelaria planteada, y cumpliendo los mínimos que establecen las ordenanzas en cada caso.

Este Plan Especial incluye en estos planos de ordenación propuesta, la parcelación determinada a partir del número máximo de viviendas que se permiten en cada una de las manzanas, fijándose en este documento las

alineaciones y alturas máximas que posteriormente se tendrán que mantener el desarrollo de los proyectos de edificación, siendo los volúmenes que aquí se marcan meramente orientativos.

Salvo el caso de las parcelas nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y nº 18 que son las únicas donde se prevé nuevo trazado de calles y actuación de un importante número de viviendas, en las demás parcelas se respeta prácticamente su delimitación actual, (salvo las parcelas nº 19, 20, 22 y 26, por nuevo ensanche de calle) y se les propone condiciones de uso que podrán desarrollar según su correspondiente ordenanza, que le limita el mínimo de superficie de parcela. Es decir, estas otras parcelas, igualmente, podrán desarrollar una división parcelaria, si lo desean, con un proyecto de edificación.

Cualquier otra modificación, reorganización, segregación o unión, necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria (estudio de detalle o aquel que el Ayuntamiento señale)

3.2. Proyectos de urbanización, condiciones para su redacción y contenido mínimo.

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

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

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

Capítulo primero. Proyectos de urbanización. Generalidades.

Artículo 1.1.1. Concepto.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o la de planes especiales de reforma interior que lo desarrollen) en suelo urbano o las propias de los planes especiales así como los estudios de detalle que desarrollen unidades de ejecución. El carácter integral del proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación- que será como mínimo el de un sector o unidad de ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

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

Artículo 1.1.2. Contenido.

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

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

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

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

Artículo 1.1.3. Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

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

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

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

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

Artículo 1.1.4. Proyectos de urbanización.

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

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

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

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

Artículo 1.1.5. Control de calidad. Pruebas de ensayos.

1. Todos los proyectos de urbanización contendrán un programa de control de calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

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

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

Capítulo Segundo. Condiciones generales para la redacción de proyectos de urbanización.

Artículo 1.2.1. Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

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

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

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

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

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

Artículo 1.2.3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Se establece el siguiente código de colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento agua: fundición color negro
- Saneamiento, PVC fijo: color teja
- Alumbrado público, PVC corrugado autoresistente: Ø110 mm, color rojo
- Sopor cable, PVC corrugado autoresistente: Ø 110 y Ø 63 mm, color amarillo.
- Comunicaciones, PVC corrugado autoresistente: Ø110 mm, color azul.
- Energía eléctrica, PVC corrugado autoresistente: Ø140mm y Ø 160 mm, color rojo.
- Semáforos, PVC corrugado autoresistente: Ø 110 mm, color naranja.

- Telefonía, PVC corrugado autoresistente: Ø110 mm, color verde.

- Gas natural, PVC liso: Ø 160,200 mm, color amarillo.

10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Artículo 1.2.4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

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

Artículo 1.2.5. Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centro de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la normativa general y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas normativas.

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

a. Obras que se realizan en vías públicas.

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

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

b. Características generales.

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

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

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

c. Señalización y balizamientos mínimos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Señalización complementaria.

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

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

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

e. Señalización nocturna.

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

f. Modo de efectuar las obras.

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

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

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

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

g. Pasos de peatones.

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

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

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

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

Artículo. 1.2.7. Medidas correctoras de Impacto ambiental.

En los proyectos de urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de planes especiales en sectores de suelo urbanizable, o planes especiales y estudios de detalle en áreas de actuación en suelo urbano, en los que se prevea en el estudio de impacto ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se propongan adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

4. Condiciones generales de la edificación.

4.1. CONDICIONES DE PARCELA.

a. Manzana.

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

b. Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c. Superficie de parcela

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

d. Linderos

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

e. Solar.

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

4.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a. Línea de edificación.

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

b. Alineación exterior.

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

c. Plano de fachada.

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

d. Retranqueos.

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

e. Rasante, cota natural y cota de referencia.

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

f. Ocupación.

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

g. Edificabilidad

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

h. Altura de la edificación.

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

i. Altura máxima

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

j. Tipos de plantas

Sótano

Semisótano

Planta baja

Planta piso

k. Tipos de patios

Patio de parcela

Patio abierto

Patio de manzana.

4.3. Condiciones estéticas de la edificación.

a. Soportales

b. Cuerpos salientes

c. Elementos salientes

5. Calificaciones.

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

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

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

- La forma de las edificaciones se regula mediante el "tipo de ordenación" y la "altura o número máximo de plantas".

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

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

5.1. Residencial unifamiliar en asociaciones agrupadas.

A. Ambito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como residencial unifamiliar en asociaciones agrupadas, en los documentos gráficos del presente Plan Especial.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos alineadas o retranquedas respecto de las alineaciones exteriores.

Se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana), o bien en torno a calles privadas, sobre garajes de carácter comunitario.

B. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mancomunada.

La intervención permitida en las zonas con esta calificación será sobre parcelas mancomunadas, es decir sin divisiones entre ellas, definiendo espacios comunitarios para las viviendas unifamiliares.

Se podrán ejecutar tantas viviendas como resulte de dividir cada parcela neta por la media de parcela correspondiente a cada vivienda:

Parcela A $UE-4.06(A) = 2.772,60m^2 / 130m^2/viv = 21$ viviendas

Parcela B $UE-4.06(A) = 2.376,51m^2 / 130m^2/viv = 18$ viviendas.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

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

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

C. Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, pero siempre ordenadas en una de las dos opciones, de tal manera que queden compuestas las fachadas sin medianeras intermedias.

D. Ocupación de parcela.

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

E. Ocupación bajo rasante.

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

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano será el mismo de la planta inmediatamente superior, o aquel fijado en el plano correspondiente de este Plan Especial, de manera que se destine superficie de espacio libre de parcelas para la plantación de especies vegetales. Dicha plantación se realizará mediante especies arbóreas de

gran porte, y grado de desarrollo suficientemente avanzado que permita acortar el plazo para alcanzar el estado definitivo, según se define en la documentación gráfica adjunta. Las especies arbóreas a emplear, serán aquellas que mejor se adapten al entorno y ambiente en que se van a desarrollar, y con talla suficiente para conseguir los objetivos antes expuestos.

Se permite sótano o semisótano común, sobre el que se desarrolle la unidad edificatoria de los grupos de viviendas unifamiliares.

F. Altura y número de plantas.

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

Número máximo de plantas: 2 plantas.

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

a) Para dos plantas, se fija una altura máxima de (790) centímetros.

G. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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

En este caso se permiten torres correspondientes de salida de escalera para permitir el acceso a las azoteas planas transitables.

La superficie máxima construida para dichas edificaciones no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estando a efectos de cálculos de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. del PGOU/2001, así como al documento denominado "Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas del PGOU/2001", aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 26 de julio de 2002.

La altura máxima de dichas construcciones se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre las cotas superiores de los forjados.

H. Edificabilidad máxima.

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

a) Para edificios de dos plantas: En UE. 4.06-A= Parcela A = 0,8626 m²/m².

Parcela B = 0,9581 m²/m²

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.

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

I. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del P.G.O.U. 2001 de Granada.

J. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética, cumpliendo las condiciones máximas establecidas para alturas y ocupaciones, así como para cubiertas, torres, etc...

K. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

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

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

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio calificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un estudio de detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidos para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

L. Condiciones particulares de uso.

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

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

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

5.2. Residencial unifamiliar aislada.

B. Ambito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar aislada, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de sectores destinados predominantemente a uso residencial unifamiliar separándose de todos los linderos de la parcela.

Se integran también dentro de esta calificación las viviendas adosadas, pareadas, por un solo lindero que no sea testero, mediante el correspondiente compromiso notarial o edificación simultánea.

B. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de (250) metros cuadrados.

Lindero frontal 10 metros.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

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

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

C. Alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana y separada también del resto de linderos de la parcela.

Se integran también dentro de esta calificación las viviendas pareadas, por un solo lindero que no sea testero, mediante el correspondiente compromiso notarial o edificación simultánea.

El valor mínimo de retranqueo será de 3 m, si no está especificado en documentos urbanísticos.

D. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, 30%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

E. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse un máximo de una planta de sótano, o semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/l servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 30% de la superficie de la parcela.

F. Altura y número de plantas.

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

Número máximo de plantas: 2 plantas.

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

Para dos plantas, se fija una altura máxima de 790 centímetros.

G. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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

H. Edificabilidad máxima.

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

Para edificios de dos plantas: en la U.E. 4.06.B= 0,428 m2/m2.

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.

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

I. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del P.G.O.U 2001 de Granada.

J. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones tendrán libre composición volumétrica y estética, cumpliendo las condiciones máximas establecidas para alturas y ocupaciones, así como para cubiertas, torres, etc...

K. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

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

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

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio calificadoras de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un estudio de detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

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

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

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

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

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

L. Condiciones particulares de uso.

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

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

- Institucional privado.

- Equipamiento comunitario universitario.

- Equipamiento comunitario docente.

- Equipamiento comunitario deportivo.

- Equipamiento comunitario SIPS.

Granada, diciembre de 2003.

NUMERO 3.722

COMUNIDAD DE REGANTES POZO SAN ISIDRO - LAS PEÑUELAS

EDICTO

De acuerdo con lo dispuesto en los art. 43 y 44 de Reglamento de esta Comunidad de Regantes se convoca a todos los partícipes de la misma a fin de que asistan a la Junta General ordinaria que se celebrará en el Salón de Actos de la Casa de la Cultura de Almuñécar el próximo martes 19 de abril de 2005, a las 20:00 horas en primera convocatoria y en caso de no haber quórum, media hora más tarde en segunda convocatoria, para tratar el siguiente

Orden del día:

Primero. Lectura y aprobación del acta anterior

Segundo. Presentación del balance del ejercicio 2004

Tercero. Presupuesto ejercicio 2005

Cuarto. Información sobre morosos

Quinto. Ruegos y preguntas

Se recuerda que los acuerdos tomados en segunda convocatoria serán válidos sea cual sea el número de asistentes.

El Presidente, fdo.: Antonio Aragón Aragón.