

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

08 DIC 2010

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

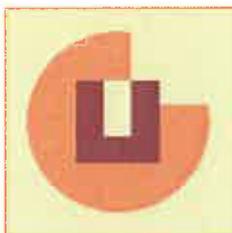
REG.MPAL. Nº	211
REG.AUT Nº	

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

23 DIC 2010

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.



GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

<p align="center">INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1-O2 (Texto Refundido Aprobación Provisional)</p>	<p>Expte. 2.049/09 Octubre 2010</p>



SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Expte. 2049/09

**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
01-02
TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN PROVISIONAL**



INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1-O2

TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN PROVISIONAL

1.- OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN:.....	2
2.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN:	2
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES:.....	3
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:	5
5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:	7
6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero) DEL REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULAN LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA (Decreto 293/2009 de 7 de julio).....	10
7.- CONCLUSIÓN:.....	10
ORDENANZAS.....	11
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:.....	39
O1.- EMPLAZAMIENTO	39
O2.- USOS PORMENORIZADOS VIGENTES	39
O3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA	39
O4.- ALINEACIONES Y RASANTES – ÁREAS DE MOVIMIENTO	39



1.- OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN:

Se redacta la presente Innovación-modificación del Plan Parcial O1-O2, con objeto de permitir las condiciones de ordenación necesarias en cuanto a alturas para recoger el coeficiente de uso aprobado para Viviendas de Protección Pública por la adaptación del PGOU a la LOUA, que pasa a ser de 0,80 a 0,6050, por lo que se plantea un incremento de la edificabilidad destinada a viviendas protegidas, sin modificar el aprovechamiento total del sector ni las cesiones destinadas a espacios libres y equipamientos.

También se estiman e incorporan al documento aprobado inicialmente las alegaciones presentadas por la Junta de Compensación, que se refieren a la necesidad de adecuar el contenido de las Ordenanzas del Plan Parcial a las del PGOU, con objeto de armonizar sus determinaciones con las del resto del suelo urbano y al mismo tiempo facilitar el cumplimiento de las condiciones impuestas por otras normativas aplicables. También se asimilan las condiciones de ordenación de la manzana con calificación de Terciario a las definidas por el PGOU, con el fin de facilitar su desarrollo y ejecución posterior.

2.- ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN:

El ámbito de la presente Innovación-modificación es el del Plan Parcial O1-O2 del PGOU, y más concretamente la innovación propuesta afecta a las manzanas calificadas con el uso pormenorizado Residencial plurifamiliar en manzana cerrada, destinadas al uso de vivienda de protección pública (manzanas RPMC-1.1 y 1.2 y RPMC-2 de la Innovación del Plan Parcial, constituidas por las parcelas denominadas por el Proyecto de Reparcelación RPMC-1, RPMC-2, RPMC-3, RPMC-4.a y RPMC-4.b).



3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES:

Las condiciones urbanísticas de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente Innovación-modificación están definidas por la Innovación-Modificación del Plan Parcial O1 y O2 aprobada el 30 de noviembre de 2007 (expte. 2554/07) y por el Proyecto de reparcelación aprobado el 22 de diciembre de 2006, así como por el Estudio de Detalle aprobado con fecha 30 de mayo de 2008 para definir la volumetría, alineaciones y rasantes de la parcela RPMC-4 de la Innovación del Plan Parcial (parcelas RPMC-1.1 y 1.2 del Proyecto de reparcelación, expte. 1161/08), y se resumen en la tabla siguiente:



TABLA 1: CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES:

Unidad	Calificación	Superficie de Suelo	Edif.	Altura	Superficie construida	Usos pormenorizados				Aprovechamiento
						Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Terciario	Total Parcial	
USOS LUCRATIVOS										
RPMC 1.1	MANZANA CERRADA VPP	13.589,39	3,94	IX	53.538,60	0,00	53.538,60	0,00	0,00	42.830,88
RPMC 1.2	MANZANA CERRADA VPP	1.304,08	3,39	IX	4.424,78	0,00	4.424,78	0,00	0,00	3.539,82
RPMC 2	MANZANA CERRADA VPP	8.141,57	2,63	VI	21.390,38	0,00	21.390,38	0,00	0,00	17.112,30
RPBA 1	BLOQUE ABIERTO RL	13.298,86	2,17	VII	28.834,09	26.658,17	0,00	0,00	2.175,92	28.834,09
RPBA 2	BLOQUE ABIERTO RL	15.689,75	1,64	VI	25.782,18	23.606,26	0,00	0,00	2.175,92	25.782,18
RPBA 3	BLOQUE ABIERTO RL	13.515,81	2,47	VII	33.392,43	33.392,43	0,00	0,00	0,00	33.392,43
TER	TERCIARIO	13.286,75	1,43	IV	18.974,35	0,00	0,00	0,00	18.974,35	18.974,35
TOTAL LUCRATIVO						186.336,81	83.656,66	79.353,76	23.326,19	170.466,06





Por otra parte, la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada aprobada el 27 de febrero de 2009 incluye los terrenos pertenecientes al Plan Parcial O1 y O2 dentro del Suelo urbanizable ordenado, con el uso global residencial, una edificabilidad global de 0.78 m²c/m²s y una densidad de 69 viviendas/Ha.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

El Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 11/2008 de 22 de enero (BOJA nº 27 de 7 de febrero), por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, estableció el procedimiento para la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística a las determinaciones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otra parte, la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada aprobada el 27 de febrero de 2009 establece en el cuadro 7.2.3 un coeficiente de ponderación para el uso pomenorizado Vivienda protegida de 0,6050, que sustituye al de 0,80 aplicado en la Innovación-modificación del Plan Parcial O1 y O2 aprobada el 30 de noviembre de 2007.

El coeficiente de ponderación 0,80 aplicado a la superficie construida permitida por la Innovación del Plan Parcial para vivienda protegida (79.353,76 m²) da lugar a un aprovechamiento de 63.483 u.a.; mientras que aplicando el nuevo coeficiente de 0,6050 a la misma superficie construida, se obtiene un aprovechamiento de 48.009 u.a.



Por lo tanto, sin aumentar el aprovechamiento para este tipo de viviendas que seguiría siendo de 63.483 u.a., es posible incrementar en 25.576,83 m² la superficie construida destinada a vivienda protegida, que pasaría así a ser de 104.930,59 m². Este incremento equivale a 256 viviendas, por lo que el número total de viviendas de protección pública sería de **1.049**.

Se propone materializar la parte de este incremento correspondiente a los distintos propietarios sobre sus propias parcelas (las pertenecientes a las manzanas RPMC-1-1 y 1-2 y RPMC-2 de la Innovación del Plan Parcial), como se refleja en la tabla 3 incluida en el siguiente epígrafe.

En cumplimiento de lo señalado por los arts. 10.1.A)c.1, 17.1.2^a.a) y 36.2.a)2^a de la LOUA, no resultan necesarias nuevas reservas para dotaciones, por cumplirse los estándares mínimos señalados por la LOUA, como se justifica en la tabla siguiente:

TABLA 2: COMPROBACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DE RESERVA PARA DOTACIONES

EDIF. RESIDENCIAL	188.587,45 m ² c
Nº TOTAL VIVIENDAS	1.886
DENSIDAD VIV/Ha	68,06
EDIFICABILIDAD TOTAL	211.913,65 m ² c
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,76 m ² c/m ² s

RESERVA		INNOVACION P.P.	
		m ² s	m ² s/viv
ESPACIOS LIBRES	Jardines		
	Áreas de juego		
		55.943,30	29,66
EQUIPAMIENTOS	Docente	48.581,03	25,76
	Deportivo	13.538,93	7,18
OTROS	Comercial y/o social		
	Social	10.134,78	5,37
TOTAL		128.198,04	67,98



Asimismo, el incremento de 256 viviendas de protección pública definido por esta propuesta de Innovación **alcanza el máximo de 1.049 viviendas protegidas previsto por la Adaptación parcial del PGOU**, ajustándose asimismo a sus determinaciones en cuanto a edificabilidad global (0,76 m²c/m²s de la propuesta frente a 0,78 m²c/m²s permitidos por la Adaptación) y densidad de viviendas (68,06 viviendas/Ha de la propuesta, inferior a las 69 viviendas/Ha previstos por la Adaptación).

5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

La propuesta que se plantea consiste en materializar la parte de este incremento de edificabilidad para vivienda protegida correspondiente a los distintos propietarios sobre sus propias parcelas (las pertenecientes a las manzanas RPMC-1-1 y 1-2 y RPMC-2 de la Innovación del Plan Parcial), aumentando para ello las alturas reguladoras, y ajustando las restantes condiciones de ordenación definidas por el Plan Parcial O1-O2 y la Innovación-Modificación del Plan Parcial O1 y O2 aprobada el 30 de noviembre de 2007.

Al mismo tiempo, se incorporan al documento aprobado inicialmente las alegaciones presentadas por la Junta de Compensación, de forma que, sin incrementar la edificabilidad, se modifican las condiciones particulares de la edificación (ordenanzas) de las restantes parcelas lucrativas calificadas con los usos Residencial plurifamiliar en bloque abierto (vivienda libre) y Terciario. Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

En la calificación de RPMC:

Aclarar que cualquier vivienda que dé a los espacios libres de edificación tenga la consideración de exterior.

Permitir los cuerpos salientes.

Permitir una ocupación máxima bajo rasante del 100 %.



Aumentar a 3,70 m la altura de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, para adecuarla a las exigencias de la normativa de aparatos elevadores.

Permitir los patios abiertos a fachada.

En la calificación de RPBA:

Suprimir la obligatoriedad de mancomunar los espacios libres de edificación.

Aclarar que cualquier vivienda que dé a los espacios libres de edificación tenga la consideración de exterior.

Permitir los cuerpos salientes.

Permitir una ocupación bajo rasante de hasta el 75 %.

Permitir que el techo de la planta semisótano rebase la proyección de la edificación sobre rasante.

Fijar la altura máxima de las manzanas RPBA-1 y RPBA-3 en 8 plantas, sin aumentar la edificabilidad.

Aclarar, mediante una ordenanza gráfica, que el número de plantas permitidas para vivienda se computará sobre la planta destinada a terciario, en las parcelas que permiten este uso.

Aumentar a 3,70 m la altura de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, para adecuarla a las exigencias de la normativa de aparatos elevadores.

En la calificación de Terciario:

Permitir la ejecución directa de la parcela, sin necesidad de figura de desarrollo.

Permitir una ocupación del 100 % en planta baja y del 75 % en el resto de plantas.

Permitir una ocupación del 100 % bajo rasante.

Definir una altura máxima de 6 plantas.

La propuesta se resume en la tabla 3 siguiente y en la documentación escrita y gráfica adjunta:

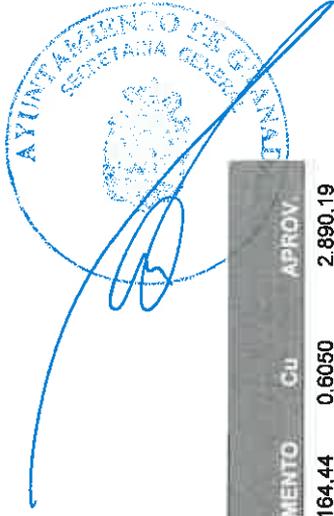


TABLA 3: CONDICIONES PROPUESTAS:

PARC.ADJ.	PARC.P.P.	USO	SUPERFICIE	ALTURA	EDIF. m ² /m ²	EDIF.VL m ²	EDIF.VPP m ²	EDIF.TERC. m ²	EDIF.TOTAL m ²	INCREMENTO	Cu	APROV.
RP.MC-1		RPMC-VPP	1.174,01	VIII	4,07				4.777,18	1.164,44	0,6050	2.890,19
RP.MC-2		RPMC-VPP	2.862,57	VIII	2,80				8.008,50	1.952,07	0,6050	4.845,14
RP.MC-3		RPMC-VPP	4.104,99	VIII	3,78				15.499,12	3.777,91	0,6050	9.376,97
			8.141,57		3,47				28.284,80	6.894,42	0,6050	17.112,30
RP.MC-4a		RPMC-VPP	13.589,39	XII	5,21				70.794,84	17.256,24	0,6050	42.830,88
RP.MC-4b		RPMC-VPP	1.304,08	XII	4,49				5.850,95	1.426,17	0,6050	3.539,82
									33.392,43		1,0000	33.392,43
RPBA-1		RPBA-VL	3.905,80	VIII								
RPBA-2		RPBA-VL	2.628,54	VIII								
RPBA-3		RPBA-VL	2.450,13	VIII								
RPBA-4		RPBA-VL	2.424,54	VIII								
RPBA-5		RPBA-VL	2.106,80	VIII								
			13.515,81		2,47							
RPBA-6		RPBA-VL	2.826,52	VIII								
RPBA-7		RPBA-VL	3.192,59	VIII								
RPBA-8		RPBA-VL	2.858,10	VIII								
RPBA-9		RPBA-VL	2.561,22	VIII								
RPBA-10		RPBA-VL	1.860,43	VIII								
			13.298,86		2,17				28.834,09		1,0000	28.834,09
RPBA-11		RPBA-VL	3.272,28	VI								
RPBA-12		RPBA-VL	3.679,03	VI								
RPBA-13		RPBA-VL	3.251,25	VI								
RPBA-14		RPBA-VL	3.049,66	VI								
RPBA-15		RPBA-VL	2.437,53	VI								
			15.689,75		1,64				25.782,18		1,0000	25.782,18
ET-1	TERCIARIO	TERCIARIO	13.286,75	IV	1,43				18.974,36		1,0000	18.974,36
TOTAL LUCRATIVO			76.628,21						211.913,65	26.576,83		170.466,07



6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero) DEL REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULAN LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA (Decreto 293/2009 de 7 de julio).

La propuesta no modifica el trazado de la red viaria prevista en el Plan Parcial O1-O2 y en su Innovación-Modificación, aprobados respectivamente el 15 de noviembre de 2004 y el 30 de noviembre de 2007, por lo que, de acuerdo con las Disposiciones transitorias de ambas normas, no resultan aplicables sus determinaciones.

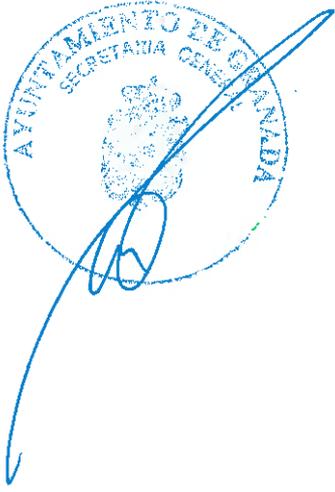
7.- CONCLUSIÓN:

Con la presente memoria y la documentación escrita y gráfica adjunta, se considera suficientemente definida la propuesta que se plantea, para su tramitación y aprobación.

Granada, octubre de 2010.

EL ARQUITECTO ADJUNTO A LA SUBDIRECCIÓN,


Fdo. Enrique Olmedo Rojas.



ORDENANZAS



INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL PPO1/PPO2 PARA MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE USO DE VPO



MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

Con el fin de aplicar correctamente las condiciones derivadas de la Innovación del Plan Parcial propuesta, se contemplan el siguiente ajuste de las Ordenanzas del Plan Parcial:

ORDENANZAS

Las presentes ordenanzas de edificación serán aplicables dentro del ámbito del Plan Parcial que desarrolla los Sectores PPO-1 + PPO-2, en sustitución de las que tiene el Plan General de Ordenación de Granada correspondientes a las tipologías que se detallan.

Para lo no previsto aquí, se entiende que son de aplicación las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación de Granada.

En todo caso, las presentes ordenanzas podrán ser modificadas por el instrumento de planeamiento aplicable en cada caso.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Artículo 1

Ámbito de aplicación.



Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de manzanas designadas en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial con las siglas R.P.M.C., con superficies de 8.141'57 m², 13.589'39 m² y 1.304'08 m² de suelo, destinadas a uso residencial plurifamiliar donde es posible la ubicación en la planta baja de usos terciarios y comerciales que el presente Plan considera compatibles ocupando toda la planta baja de la edificación construida, y que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones que quedan definidas en el propio Plan Parcial.

En estas manzanas, la edificabilidad máxima será la establecida en el presente Plan Parcial, en los cuadros correspondientes.

Artículo 2

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.- Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

Superficie mínima: Será por defecto la de la Parcela o Manzana definida en el Plan Parcial.

Lindero frontal: mil quinientos (1.500) centímetros.

2.- Agregaciones y segregaciones.- No obstante considerarse como parcela mínima la definida anteriormente, se admite la posibilidad de efectuar segregaciones de parcelas siempre que se cumpla la condición de que la superficie mínima segregada sea mayor de 1.000 m². Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares indicadas en el Plano de alineaciones referido.



Artículo 3

Alineación a vial o espacio público.

- 1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial, respetándose los retranqueos de edificaciones respecto del lindero medianero en los casos en que se encuentra así reflejado, así como la separación de los edificios entre sí tal como se ha indicado en planos.
- 2.- Cualquier vivienda que de luces a los espacios libres de edificación que quedan definidos a partir de las denominadas "áreas de movimiento", tendrá consideración de vivienda exterior.

Artículo 4

Ocupación de parcela sobre rasante.

- 1.- La ocupación máxima en planta será la que ha quedado definida por las alineaciones de previstas para las edificaciones, las cuales tienen carácter de AREA DE MOVIMIENTO en cada una de las unidades básica que contiene el Plan Parcial para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Cuerpos salientes

- 1.- Se permiten cuerpos salientes abiertos, cubiertos o no, con un vuelo máximo de 1'00 m. a partir de las alineaciones interiores fijadas en las áreas de movimiento definidas en la documentación gráfica.

Artículo 5



Ocupación bajo rasante.

- 1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de las plantas sótano o semisótano podrá ocupar como máximo hasta el 100% de la superficie de parcela.
- 3.- En el caso de plantas semisótanos, la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 6

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de esta Innovación del Plan Parcial.
Dicho número de plantas tendrá carácter de máximo para todos los casos.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para doce plantas, se fija una altura máxima cuatro mil noventa (4090) centímetros
 - b) Para once plantas, se fija una altura máxima tres mil setecientos sesenta (3760) centímetros.
 - c) Para diez plantas, se fija una altura máxima tres mil cuatrocientos treinta (3430) centímetros.



- d) Para nueve plantas, se fija una altura máxima tres mil cien (3100) centímetros.
- e) Para ocho plantas, se fija una altura máxima dos mil setecientos setenta (27700) centímetros.



3.- Se establece una altura máxima de doce plantas (XII plantas incluida la Baja) en las parcelas adjudicadas RPMC-4a y en la RPMC-4b del proyecto de reparcelación, mientras que en las restantes parcelas, RPMC-1, RPMC-2 y RPMC-3 del proyecto de reparcelación, la altura máxima será de ocho plantas (VIII Plantas incluida la Baja).

Artículo 7

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 PGOU de Granada.
- 2.- La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la normativa del PGOU de 2.001.
- 3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos setenta (370) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 8

Edificabilidad



1 La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta que es la señalada en Planos, y que se ha referido anteriormente.

- a) Para la Unidad RPMC-4a Manzana Cerrada VPP, se asigna una edificabilidad total de 70.794'84 m².
- b) Para la Unidad RPMC-4b Manzana Cerrada VPP, se asigna una edificabilidad total de 5.850'95 m².
- c) Para la Unidad RPMC-1 Manzana Cerrada VPP, se asigna una edificabilidad total de 4.777'18 m².
- d) Para la Unidad RPMC-2 Manzana Cerrada VPP, se asigna una edificabilidad total de 8.008'50 m².
- e) Para la Unidad RPMC-3 Manzana Cerrada VPP, se asigna una edificabilidad total de 15.499'12 m².

Artículo 9

Patios.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro sea no menor de 1/3 de la altura máxima vinculada al mismo (H/3), con un mínimo de 3'00 m.. El resto de condiciones serán las establecidas al respecto en el Artículo 7.3.23 de la Normativa del PGOU de Granada
- 2.- Se podrán prever patios de manzana, que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la normativa de PGOU de Granada.



3.- Se permiten los patios abiertos a fachada. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23 de la normativa de PGOU de Granada, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.



Artículo 10

Dimensiones máximas de las edificaciones.

Las dimensiones máximas para los frentes de manzana, serán las fijadas en el correspondiente Plano de Alineaciones del Plan Parcial, cuya ordenación volumétrica tiene carácter vinculante, si bien será de aplicación lo previsto en el Artículo 7.12.12 del PGOU de Granada en lo relativo a actuaciones de carácter singular, debiendo afectar la propuesta a una manzana completa.

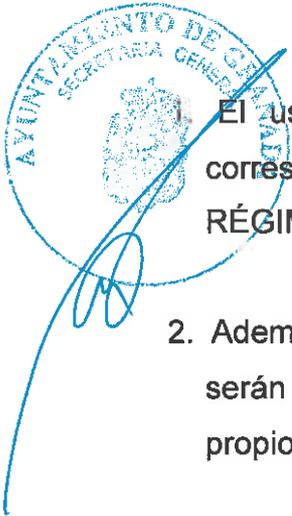
Artículo 11

Condiciones particulares de estética.

1.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo que dichos soportales respondan a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, debiendo resolverse los posibles escalonamientos que hayan de tener lugar por causa de la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación.

Artículo 12

Condiciones particulares de uso.



El uso pormenorizado dominante de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE CUALQUIER TIPO.

2. Además del indicado, y dado que se cumplen las condiciones precisas, serán considerados admisibles los usos complementarios que admite el propio PGOU de Granada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 13

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas y parcelas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de las manzanas y parcelas designadas en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial con las siglas R.P.B.A., con las superficies señaladas en los mismos, todas ellas de suelo, destinadas a uso residencial plurifamiliar, que en las dos primeras incluyen una zona de locales comerciales vinculada a la edificación aunque prácticamente exenta de la misma. Se trata de edificaciones con tipología de bloque aislado cuyas líneas de edificación se disponen de acuerdo con las alineaciones que quedan definidas en el propio Plan Parcial.

En estas manzanas, la edificabilidad de uso residencial será la establecida en el presente Plan Parcial en los cuadros correspondientes.



Artículo 14

Condiciones particulares de parcelación.



- 1.- Parcela mínima.- Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: Será por defecto la de la Parcela o Manzana definida en el Plan Parcial.
 - Lindero frontal: dos mil (2.000) centímetros.

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

- 3.- Agregaciones y segregaciones.- No obstante considerarse como parcela mínima la definida anteriormente, se admite la posibilidad de efectuar segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de que la superficie mínima segregada sea mayor de **1.500 m²**. Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares indicadas en el Plano de Alineaciones referido. En caso de segregación de parcelas, los espacios libres resultantes no tendrán la obligación de tener que estar mancomunados.

Artículo 15

Alineaciones y separación a linderos.

- 1.- Las alineaciones y separación a linderos, sobre rasante, serán las establecidas en la ordenación reflejada en la documentación gráfica.

Artículo 16



Separación entre edificios.

- 1.- La separación entre edificios, sobre rasante, será la establecida en la ordenación reflejada en la documentación gráfica.
- 2.- Cualquier vivienda que de luces a los espacios libres de edificación que quedan definidos a partir de las denominadas "Áreas de Movimiento" tendrán consideración de vivienda exterior.

Artículo 17

Ocupación de parcela sobre rasante.

- 1.- La ocupación máxima en planta será la que ha quedado definida por las alineaciones previstas para las edificaciones, las cuales tienen carácter de AREA DE MOVIMIENTO en cada una de las Unidades Básicas que contiene el Plan Parcial para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.
- 2.- En los casos de parcelas en las que se prevea el uso terciario en bajos comerciales, la ocupación de estos será la que se indica en los planos de alineaciones.

Cuerpos salientes

- 1.- Se permiten cuerpos salientes abiertos, cubiertos o no, con un vuelo máximo de 1'00 m. a partir de las alineaciones interiores fijadas en las áreas de movimiento definidas en la documentación gráfica.



Artículo 18

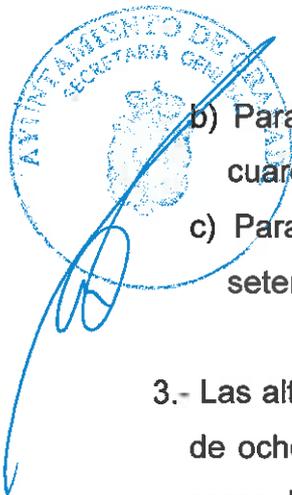
Ocupación bajo rasante.

- 1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de las plantas de sótano o semisótano podrá ocupar el área de movimiento indicada en planos, incluida la superficie ocupada por la franja de locales comerciales, o bien, como máximo, el 75 % de la superficie de parcela si no se ajustase a dicha área de movimiento.
- 3.- En el caso de plantas de semisótanos, la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 19

Altura y número de plantas.

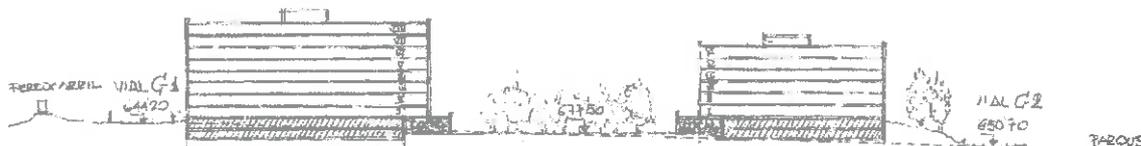
- 1.- El número máximo de plantas para los usos residenciales, será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del Plan Parcial presente.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez centímetros (2.110 cm).



- b) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta centímetros (2.440 cm).
- c) Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta centímetros (2.770 cm).

3.- Las alturas asignadas a cada una de las diferentes parcelas del sector, son de ocho plantas (VIII plantas incluida la baja) en las manzanas designadas como RPBA-1 y RPBA-3 que corresponden a las parcelas RPBA-1 a RPBA10 del proyecto de reparcelación, ambas inclusive. Al resto, es decir la manzana RPBA-2 que incluye las parcelas RPBA-11 a la RPBA-15 del proyecto de reparcelación, ambas inclusive, se asignan seis plantas (VI plantas incluida la Baja).

4.- El cómputo de plantas será tal, que no se entenderá incluida en ellas la correspondiente a la Planta de locales comerciales colindante con el espacio público de plaza situado entre las manzanas RPBA-2 y RPBA-3, conforme al siguiente esquema:



Artículo 20

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 Plan General de Granada.
- 2.- La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas



transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la normativa del PGOU de 2.001.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos setenta (370) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 21

Edificabilidad

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta que se ha fijado en planos y que se ha indicado en la Memoria del presente Plan Parcial. En los planos de ordenación, se indica la edificabilidad unitaria y la total de cada una de las parcelas edificables.

PARCELA	Edif. Normal	Edif. Máxima	Diferencia
RPBA 1 Bloque Abierto RL	1'98 m ² /m ²	2,17 m ² /m ² .	0'19 m ² /m ²
RPBA 2 Bloque Abierto RL	1'50 m ² /m ²	1,64 m ² /m ² .	0'14 m ² /m ²
RPBA 3 Bloque Abierto RL	2'24 m ² /m ²	2,47 m ² /m ² .	0'23 m ² /m ²

La edificabilidad Normal o de Derecho de estas parcelas es la indicada en la columna correspondiente, y coincide con la que tenían las parcelas en el Plan Parcial Inicial.

Por su parte, la Edificabilidad Máxima permitida es la que resultó tras la aprobación de la innovación del Plan Parcial del año 2.007.

Entre ambas, existe una diferencia de la que es titular el Ayuntamiento de Granada. Para poder materializar la citada edificabilidad máxima, se habrá de obtener, por adquisición directa al Ayuntamiento de Granada, el



Aprovechamiento Urbanístico resultante que en su caso exceda del Normal o de Derecho asignado.

Artículo 22

Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro sea no menor de $1/3$ de la altura máxima vinculada al mismo ($H/3$), con un mínimo de 3'00 m.. El resto de condiciones serán las establecidas al respecto en el Artículo 7.3.23 de la Normativa del PGOU de Granada

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado que no sea ocupado por usos deportivos o recreativos deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado. Por su parte, el espacio que queda sobre la superficie ocupada bajo rasante que excede de la ocupación en planta de la edificación sobre rasante, se podrá destinar a terrazas privadas, y por ello no será preciso su ajardinamiento.

Artículo 23

Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones será como máximo la comprendida entre las alineaciones que se indican en el plano correspondiente, las cuales tienen el carácter de AREA DE MOVIMIENTO.



La ordenación volumétrica recogida en dicho plano de áreas de movimiento, tendrá carácter vinculante, si bien, será de aplicación lo previsto en el Artículo 7.13.15. del PGOU de Granada en lo relativo a actuaciones de carácter singular, debiendo afectar la propuesta a una manzana completa.

Artículo 24

Condiciones particulares de estética.

- 1.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
- 2.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que habrán de resolverse conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.13.13.5 de la normativa del PGOU.
- 3.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación, cuya rasante modificada habrá de ser sensiblemente horizontal, se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra.

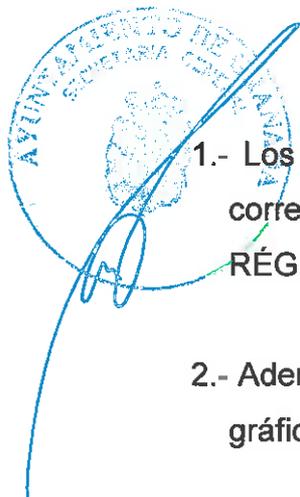
Artículo 25

Cuerpos salientes

- 1.- Se permiten cuerpos salientes abiertos, cubiertos o no, con un vuelo máximo de 1'00 m. a partir de las alineaciones interiores fijadas en las áreas de movimiento definidas en la documentación gráfica.

Artículo 26

Condiciones particulares de uso.



1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL EN VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE.

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

- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Artículo 27

Usos pormenorizados de equipamiento terciario.

Dentro de las parcelas previstas en el Plan Parcial para uso terciario, se pueden hacer efectivos los siguientes usos pormenorizados terciarios.



1.- El uso pormenorizado terciario comercial, que comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

2.- El uso pormenorizado terciario de oficinas, que corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

3.- El uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión, que corresponde a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

4.- El uso pormenorizado terciario de garajes, corresponde a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

Artículo 28

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificada como Terciario en los documentos gráficos del



presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de una única manzana, designada en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial como Terciario, con superficie señalada en el mismo, destinada a uso terciario en general sin especificar.

En esta manzana, la edificabilidad máxima será la establecida en el presente Plan Parcial, en los correspondientes cuadros y planos.

Artículo 29

Condiciones para el desarrollo y establecimiento de usos.

Dado el hecho que la manzana de Uso Terciario se encuentra actualmente dividida en cuatro parcelas diferentes, para su desarrollo será necesario exclusivamente proceder a la aplicación de las ordenanzas de edificación que se definen a continuación, sin necesidad de ninguna otra figura de desarrollo intermedio.

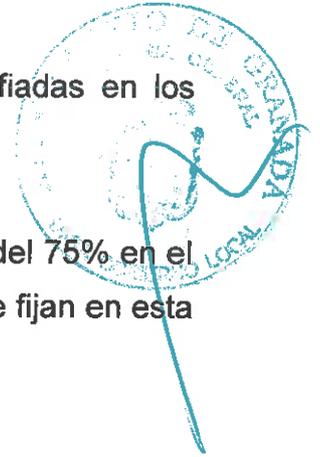
La modificación de dichas ordenanzas, en cualquiera de las parcelas, requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle que lo justifique, debiendo para ello tener en cuenta la situación ya consolidada en las restantes parcelas.

Artículo 30

Condiciones particulares de la calificación de Terciario.

Para actuaciones sobre la parcela con calificación terciaria con los usos no definidos, aunque incluidos en cualquiera de los referidos anteriormente, se atenderá a las condiciones siguientes:

- a.- Parcela mínima a efectos de segregación será de 1000 m².



- b.- Alineaciones, se han de respetar exclusivamente las grafiadas en los planos del presente Plan Parcial.
- c.- Ocupación máxima de parcela, del 100% en Planta Baja y del 75% en el resto de plantas. Dadas las condiciones de ocupación que se fijan en esta parcela, no se definen áreas de movimiento.
- d.- Ocupación bajo rasante máxima, del 100%.
- e.- Altura y número de plantas de la edificación, será de un máximo de 6 Plantas y dos mil ciento diez centímetros (2110 cm).
- f.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima, como en el uso de residencial Plurifamiliar en Bloques abiertos
- g.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta que se ha fijado en planos y que se ha indicado en la Memoria del presente Plan Parcial. En los planos de ordenación, se indica la edificabilidad unitaria y la total de cada una de las parcelas edificables.

PARCELA	Edif. Normal	Edif. Máxima	Diferencia
ET-1 - Terciario	1'26 m ² /m ²	1'43 m ² /m ² .	0'17 m ² /m ²

La edificabilidad Normal o de Derecho de esta parcela es la indicada en la columna correspondiente, y coincide con la que tenían la misma en el Plan Parcial Inicial.

Por su parte, la Edificabilidad Máxima permitida es la que resultó tras la aprobación de la innovación del Plan Parcial del año 2.007.

Entre ambas, existe una diferencia de la que es titular el Ayuntamiento de Granada. Para poder materializar la citada edificabilidad máxima, se habrá de obtener, por adquisición directa al Ayuntamiento de Granada, el



Aprovechamiento Urbanístico resultante que en su caso exceda del Normal o de Derecho asignado.

h.- Dimensiones mínimas de patios, con diámetro mínimo inscribible de un tercio (H/3) de la altura de las edificaciones que dan luces al mismo.

i.- Alineaciones y retranqueos.- Las alineaciones oficiales que definen la manzana son las representadas en la documentación gráfica del Plan Parcial y de la presente Innovación.

La edificación, en cada una de las parcelas, podrá ajustarse o retranquearse de dichas alineaciones oficiales.

En Planta Baja, las construcciones podrán adosarse a los linderos o retranquearse de los mismos, si bien, las medianerías que resulten habrán de recibir un tratamiento como si se tratase de fachadas.

En las restantes plantas, cada una de ellas se retranqueará de los linderos una distancia no menor de la mitad de la altura y con un mínimo de 3,00 m.

En cualquier caso, las edificaciones se podrán adosar en la totalidad de su altura siempre y cuando exista compromiso notarial con el colindante en cuanto a la obligatoriedad de adosarse y de no crear medianerías vistas.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 31

Condiciones de intervenciones con calificación de Terciario para la implantación de tipologías mixtas.



Para el caso de actuaciones terciarias como las previstas en esta parcela definida en el Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.14. de la normativa del PGOU de Granada.



Artículo 32

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario Comercial, Terciario de Oficinas, Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y Terciario de Garajes.

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

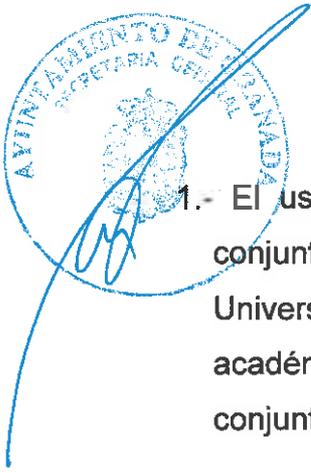
- Residencial singular.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 33

Usos pormenorizados de equipamiento comunitario

Dentro de las parcelas previstas en el Plan Parcial para uso de equipamiento comunitario, se pueden hacer efectivos los siguientes usos pormenorizados:



- 1.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.
- 2.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.
- 3.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo, comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- 4.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión,



recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.



Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

Servicios de Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.

Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

Artículo 34

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas y parcelas calificadas como Equipamiento de tipo Social,



Docente y Deportivo en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de las manzanas y parcelas designadas en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial con las siglas EQ. SOCIAL, EQ. DOCENTE y EQ. DEPORTIVO, con superficies señaladas en el mismo.

En estas parcelas, la edificabilidad máxima será la establecida en el presente Plan Parcial, que se ha fijado en 1'00 m²/m² para el Equipamiento Docente, 1'00 m²/m² y 1'50 m²/m² para el Equipamiento Social, y de 0'75 m²/m² para el Equipamiento Deportivo.

Artículo 35

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario previstas en el Plan Parcial de Ordenación, se atenderá a las siguientes condiciones:

a.- Parcelación, será la que se ha definido en el Plan Parcial. No obstante, se podrán hacer segregaciones y agregaciones para incorporarse a otras parcelas de uso de equipamiento, tanto actualmente existente, como de los que son reservas obligatorias.

b.- Alineaciones a viales, serán las definidas en el Plano correspondiente del Plan Parcial. Las separaciones a propiedades colindantes o de parcelas segregadas, serán de un mínimo de 3'00 m.

c.- Ocupación de parcela, será menor del 50%.

d.- Ocupación bajo rasante, igualmente será inferior al 50%.



e.- Altura y número de plantas de la edificación, será de TRES plantas, con una altura máxima de 12'00 m. Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

f.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida, como las condiciones establecidas para Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado.

g.- Edificabilidad máxima, será la siguiente según los usos:

- Equipamientos Comunitarios docentes: 1'00 m²/m²s
- Equipamientos Comunitarios deportivos : 0,75 m²/m²s
- Equipamientos Comunitarios en general, de S.I.P.S., así como religiosos para actividades de culto en edificaciones: 1'00 m²/m²s y 1'50 m²/m²s

2.- No obstante, para las edificaciones destinadas a *Equipamientos Comunitarios*, en que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

3.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de *Equipamiento Comunitario*, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.



Artículo 36

Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

- 1.- El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación.

- 2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la normativa del PGOU de Granada en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

No obstante lo anterior, dado que dentro del ámbito del Sector que se desarrolla existen dos áreas de suelo para equipamiento docente de considerable tamaño e importancia como son el Colegio Eugenia de Montijo y el Instituto Juan XXIII, puede ocurrir que la demanda o necesidad de suelos destinados a este tipo de equipamiento se encuentre adecuadamente cubierta e incluso saturada, ocurriendo sin embargo, que en la zona en que se ubica el Sector existe un déficit de equipamiento deportivo.

Así pues, teniendo en cuenta que lo definido en el artículo 6.1.7.3.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se entiende:

- a.- Que estos suelos no son espacios libres.
- b.- Que no se trata de reservas de suelo para equipamientos provenientes de un planeamiento anterior, sino que afectarían solamente a las reservas de suelo de equipamiento docente en un terreno en donde ya existe suficiente dotación del mismo.
- c.- Que la actividad docente de los colegios existentes existe hoy día y podría ser suficiente para la población que se asiente en el Sector.



d.- Que con las superficies destinadas actualmente a los Colegios se cumplirían los estándares de reservas de suelo que serían obligatorios para el Sector.

e.- Que obligatoriamente los suelos habrán de ser destinados a equipamiento deportivos o espacios libres de uso y titularidad pública.

f.- Que previamente a cualquier actuación de ese tipo, se ha de justificar la conveniencia y oportunidad del cambio.



Por lo anteriormente expuesto y una vez aprobado el Plan Parcial de Ordenación que desarrolla los Sectores PP-01 y PP-02, si las Administraciones Públicas competentes y siempre que se justifique la no necesidad de todo o parte del suelo de uso público destinado a equipamiento docente, se podrá cambiar a equipamiento deportivo así mismo de uso público, con las condiciones de edificación de éste. A estos efectos, se consideran directamente intercambiables los usos de Equipamiento Docente con Equipamiento Deportivo, siempre que sean de titularidad pública.

Para ello se ha de tramitar de acuerdo con el procedimiento y publicidad establecidos en el Plan General de Ordenación de Granada.

Granada, octubre de 2.010



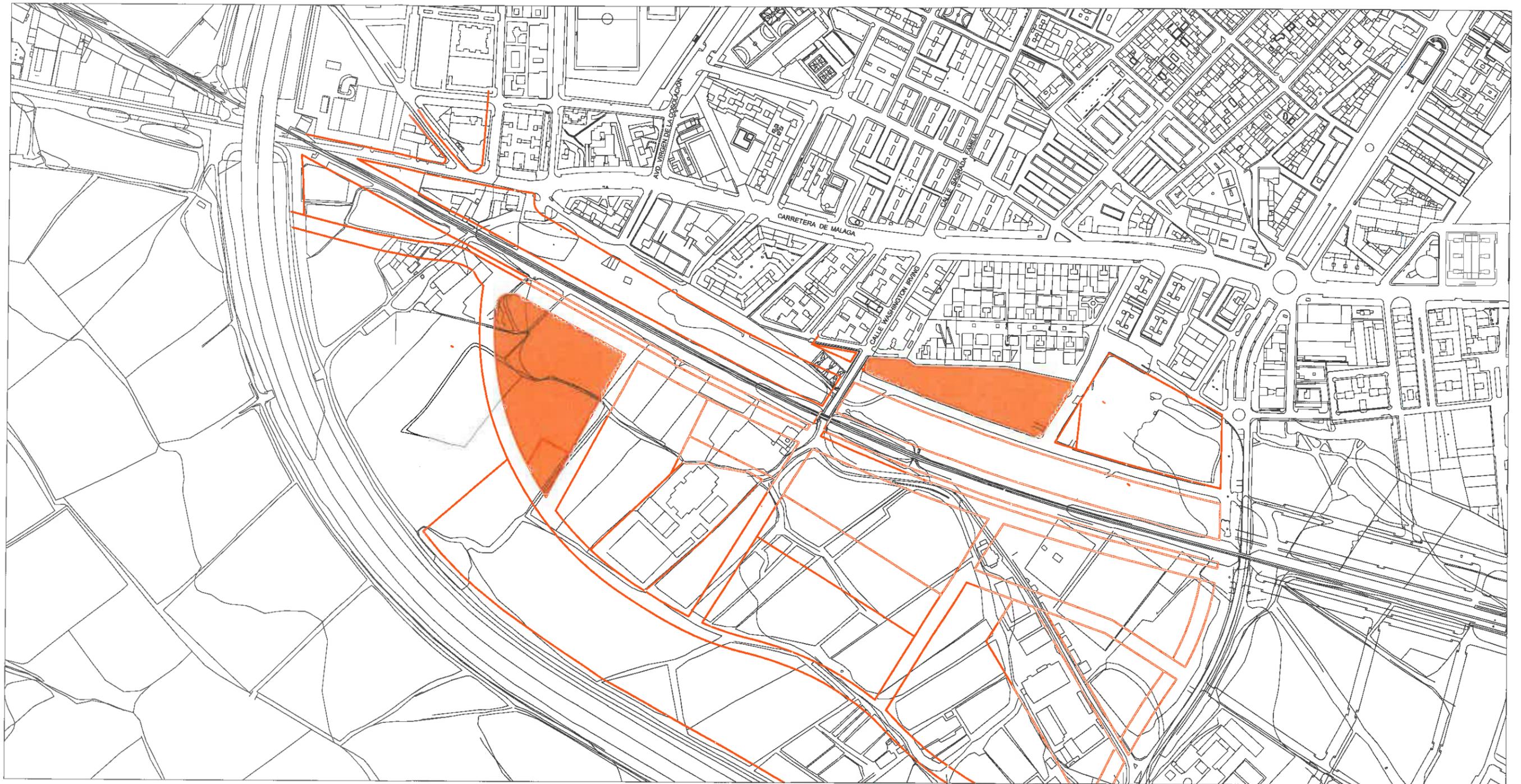
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

01.- EMPLAZAMIENTO

02.- USOS PORMENORIZADOS VIGENTES

03.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

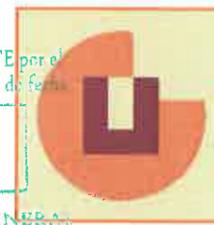
04.- ALINEACIONES Y RASANTES – ÁREAS DE MOVIMIENTO



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

23 DIC 2010

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
08 OCT 2010

EL/LA VICESERETARIO/A GENERAL

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL O1-02
(Texto Refundido Aprobación Provisional)

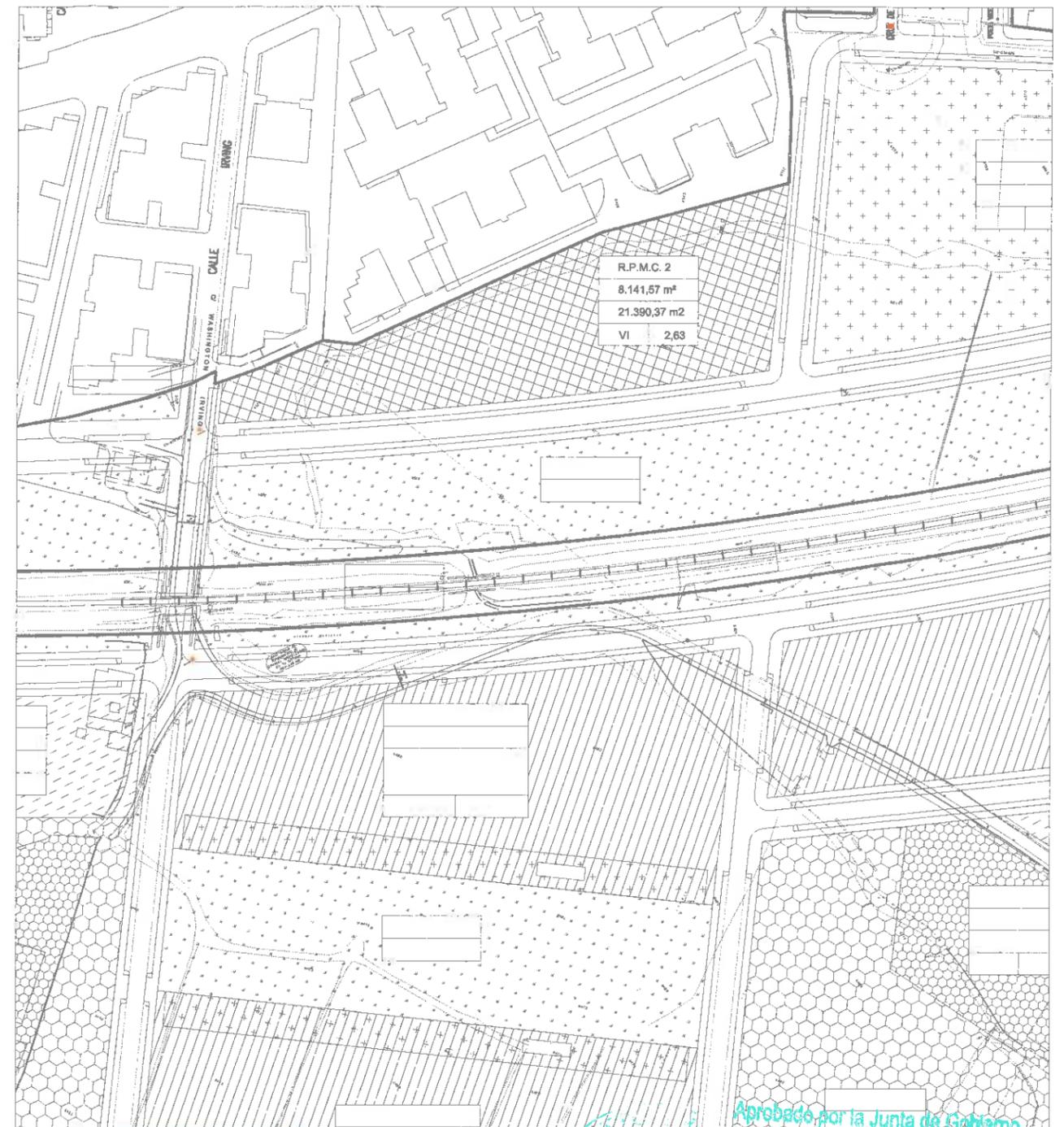
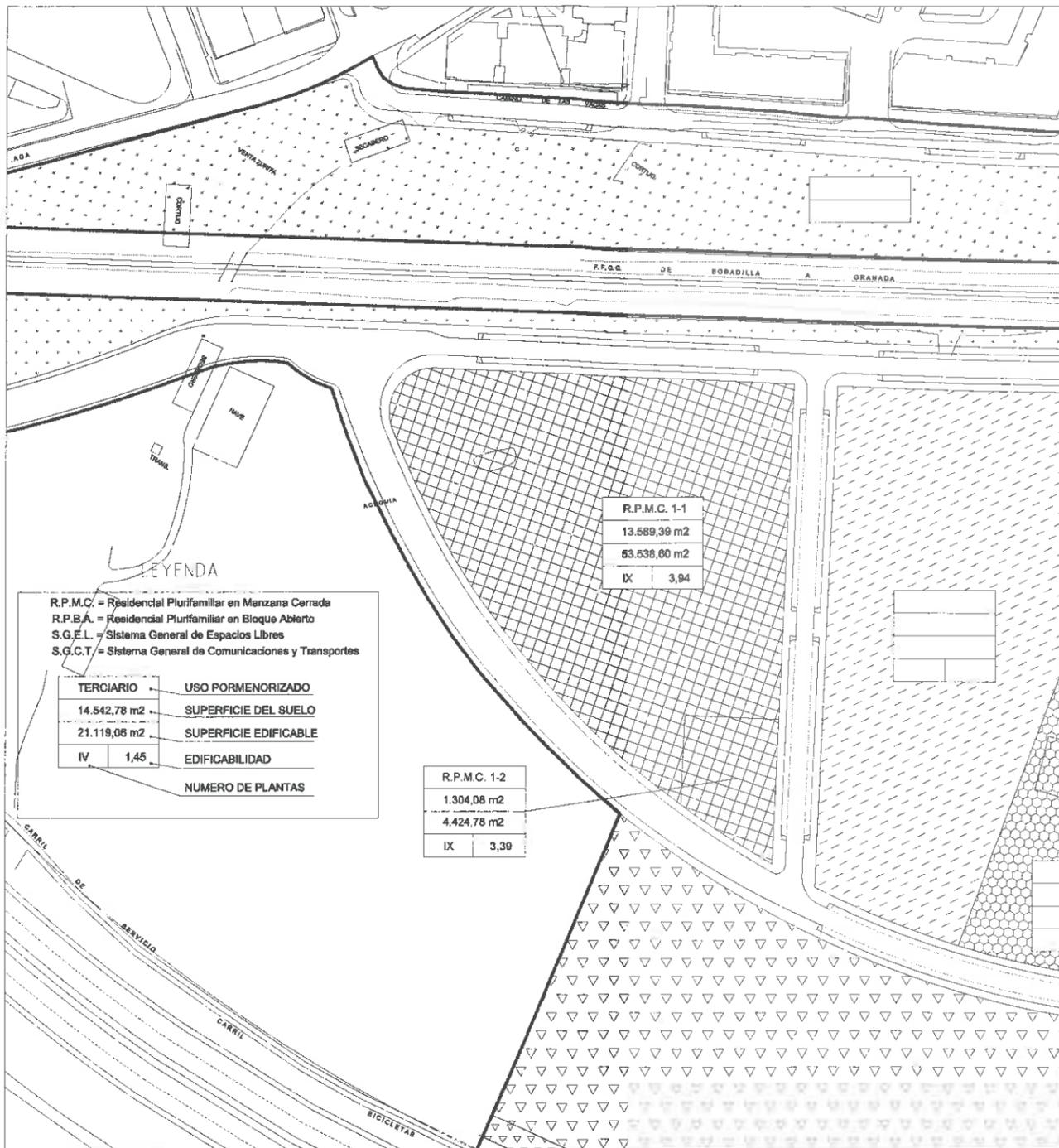
EMPLAZAMIENTO

Expte. 2.049/09

Octubre 2010

01

Escala 1/4000

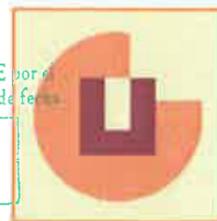


VIVIENDA PROTECCION PUBLICA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Plene en sesión de fecha

23 DIC 2010

Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 P.D.



GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

08 OCT 2010

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1-O2 (Texto Refundido Aprobación Provisional)

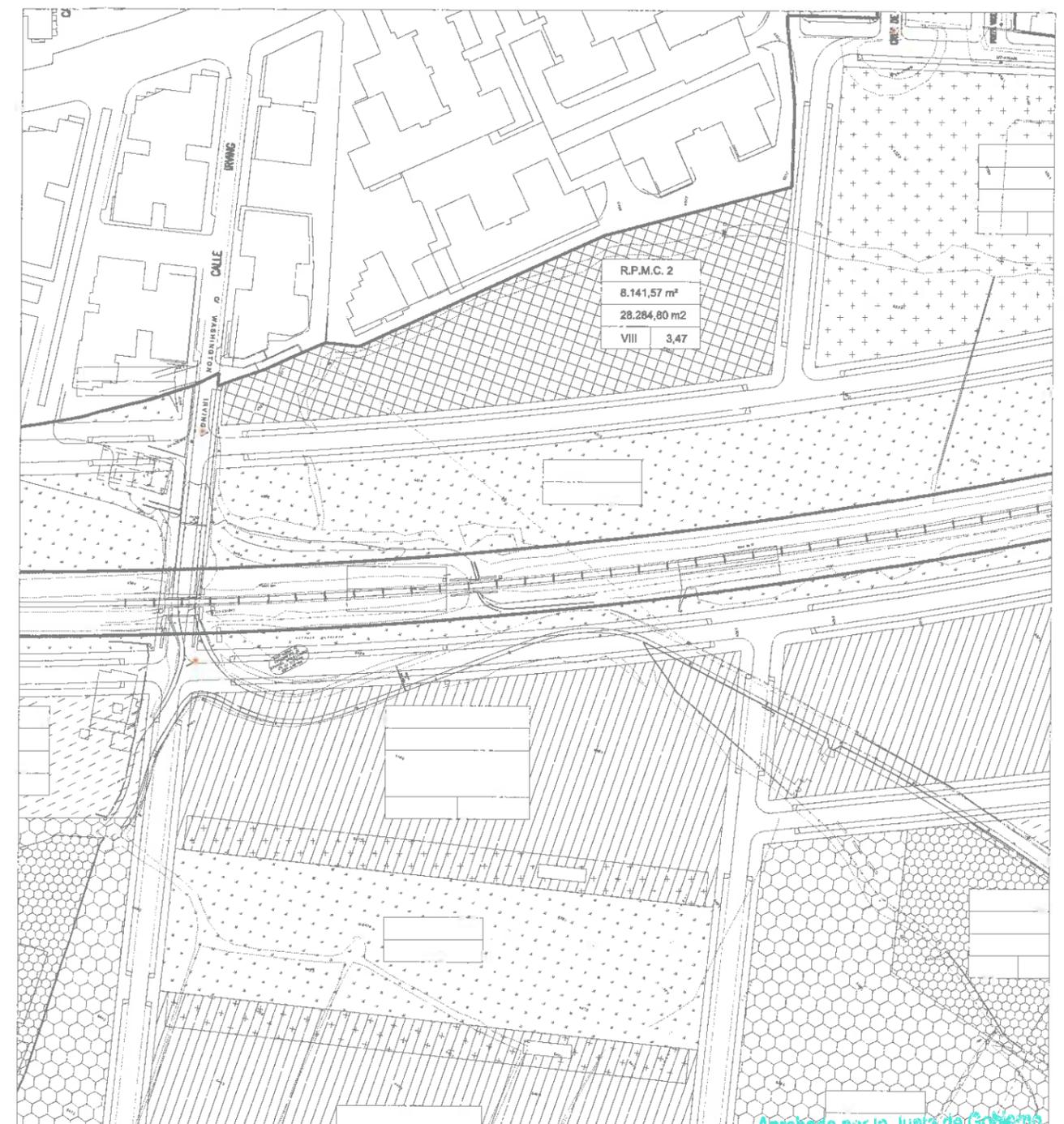
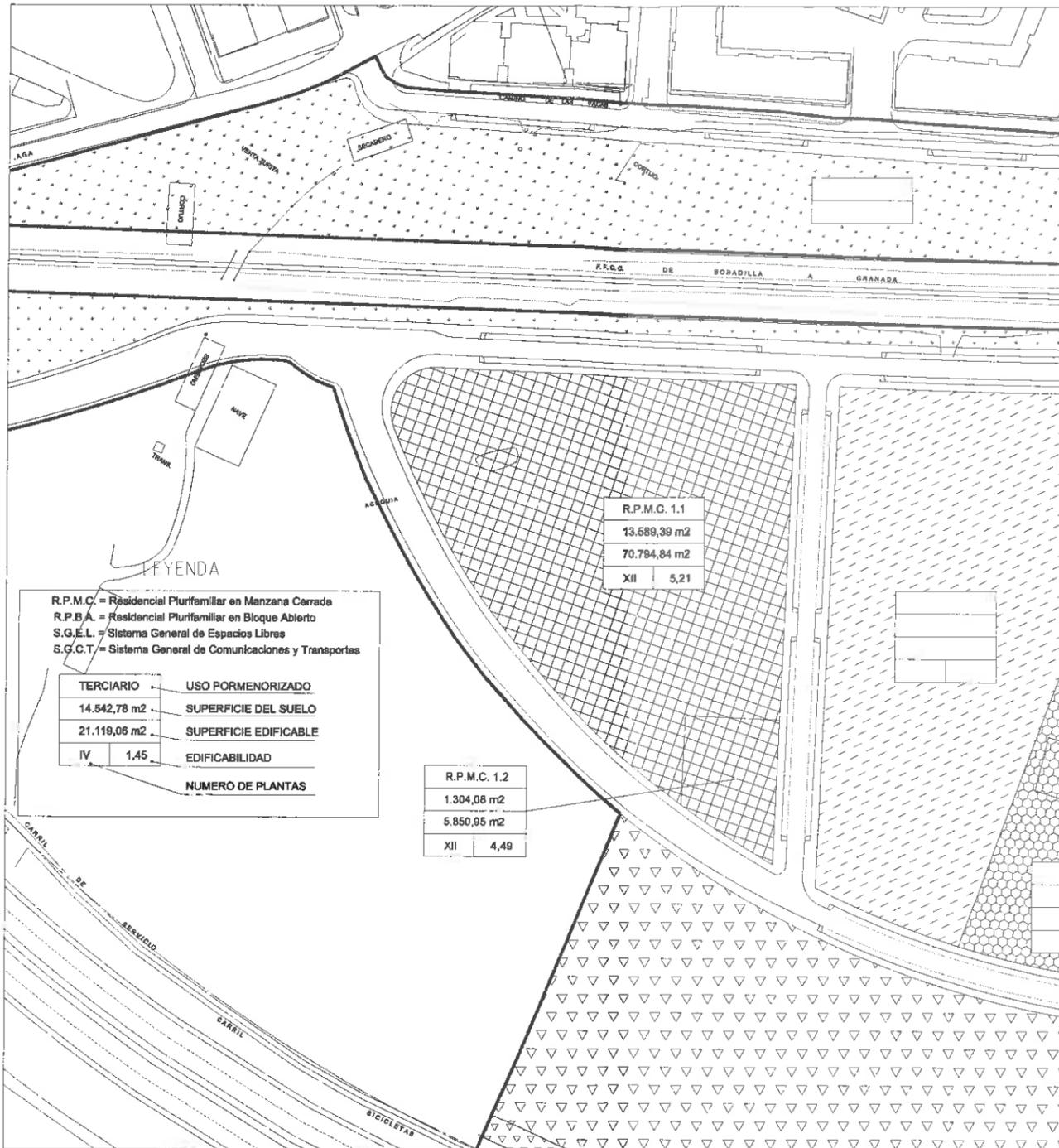
USOS PORMENORIZADOS VIGENTES

Expte. 2.049/09

Octubre 2010

02

Escala 1/2000

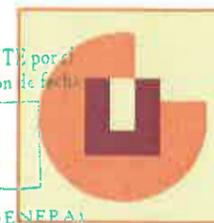



VIVIENDA PROTECCION PUBLICA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmt. Pleno en sesión de fecha

23 DIC 2010

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



GERENCIA DE URBANISMO
 Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

08 OCT 2010

Granada



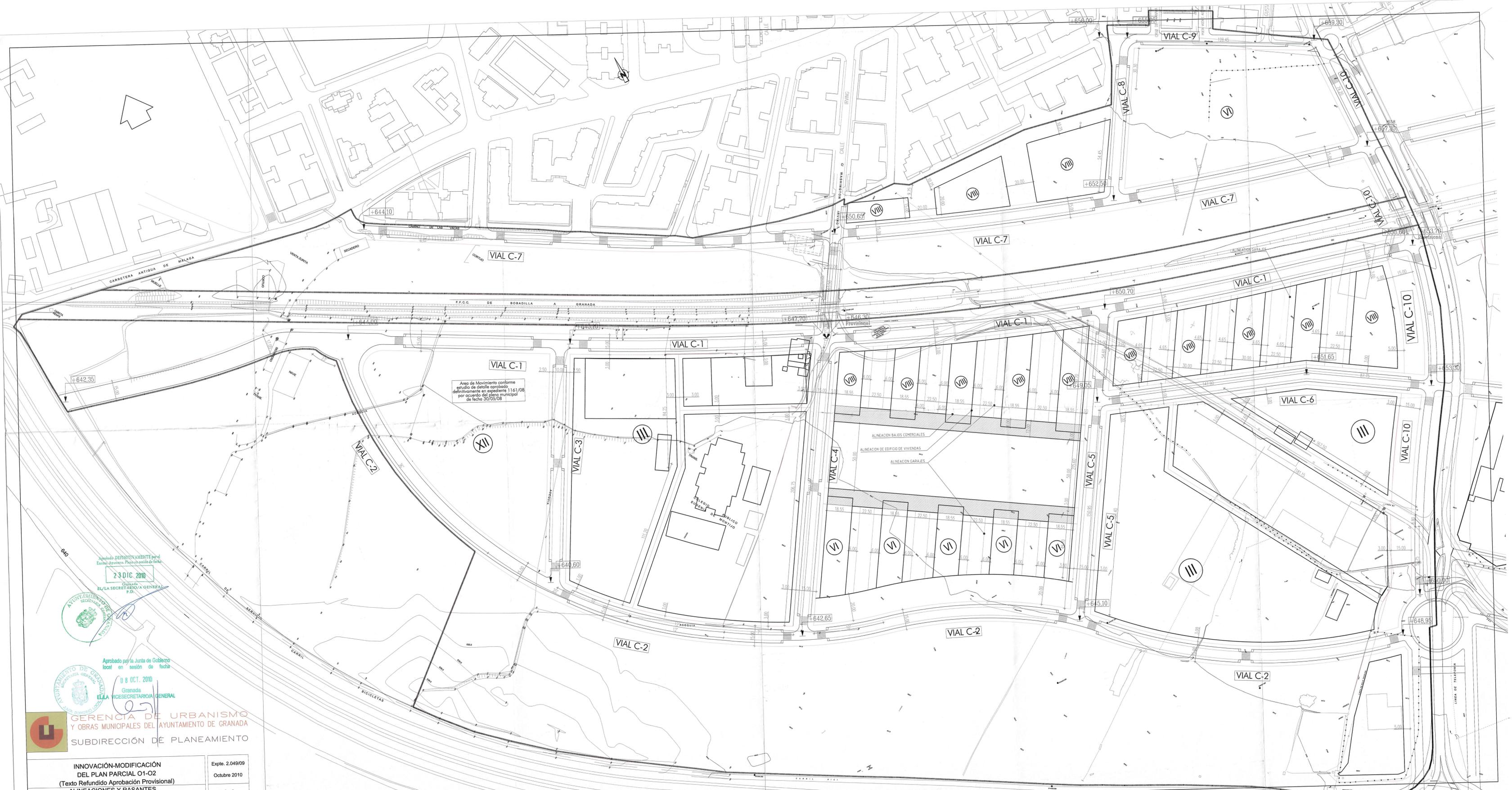
**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN
 DEL PLAN PARCIAL O1-02
 (Texto Refundido Aprobación Provisional)**

MODIFICACIÓN PROPUESTA

Expte. 2.049/09
 Octubre 2010

03

Escala 1/2000



Área de Movimiento conforme estudio de detalle aprobado definitivamente en expediente 1161/08 por acuerdo del pleno municipal de fecha 30/05/08

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha 23 DIC 2010
 Ciudad de GRANADA
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 08 OCT. 2010
 Granada
 EL/LA VICESecretario/a GENERAL

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 01-02 (Texto Refundido Aprobación Provisional)
 ALINEACIONES Y RASANTES ÁREAS DE MOVIMIENTO

Expte. 2.049/09
 Octubre 2010
04
 Escala 1/1000