

NUMERO 9.632

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO DOS DE GRANADA

EDICTO

D. Roberto Daza Velázquez de Castro, Secretario del Juzgado de lo Social número Dos de Granada,

HAGO SABER: Que en este Juzgado de lo Social se siguen los autos núm. 1042/02, hoy ejecución núm. 99/04, a instancia de Miguel Reyes Muñoz, contra Reddis Unión Mutual, sobre reclamación de cantidad en cuyas actuaciones se ha dictado en el día de la fecha resolución (auto) cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

PARTE DISPOSITIVA

En atención a todo lo expuesto, el Ilmo. D. Francisco José Villar del Moral, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Social número Dos de Granada, ante mí el Secretario dijo: procédase a la ejecución de la sentencia dictada en las presentes actuaciones y se decreta, sin previo requerimiento, embargo de los bienes de la parte ejecutada Reddis Unión Mutual, suficientes para cubrir la cantidad de 990,88 euros en concepto de principal, más la de 56,98 euros que sin perjuicio se fijan provisionalmente para intereses y costas, dándose comisión para la diligencia de embargo al agente judicial de turno, asistido del Secretario u Oficial, en su caso, sirviendo esta resolución de oportuno mandamiento en forma, para la práctica acordada, así como solicitar el auxilio de la Fuerza Pública, si preciso fuere, guardándose en la traba el orden y limitaciones que se establecen en los arts. 592, 606 y 607 de la L.E.C.

Requírase a la ejecutadas Reddis Unión Mutual, para que manifieste los bienes y derechos en los que se pueda hacer el embargo, con la precisión necesaria, indicando asimismo las personas que ostenten derechos de cualquier naturaleza sobre los bienes y, de estar sujetos a otro proceso, concretar los extremos de este que puedan interesar a la presente ejecución, advirtiéndole asimismo de las sanciones que pueden imponérsele cuando menos por desobediencia grave en caso de que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propios susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 239 de la Ley de Procedimiento Laboral y 589.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese la presente resolución a las partes INSS, TGSS y Construcciones Valle del Genil, haciéndoles que contra la misma puede formularse oposición, ante este Juzgado, en el plazo de diez días, contados a partir del siguiente a su notificación.

Así lo acuerda, manda y firma S.S^a., ante mí, el Secretario, que doy fe.

Lo que se hace por medio del presente edicto, para su notificación a la empresa Construcciones Valle del Genil, S.L., en ignorado paradero.

Granada, 14 de septiembre de 2004.-El Secretario, (firma ilegible).

NUMERO 9.477

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

AREA DE PLANIFICACION URBANISTICA

EDICTO

Expte. nº 11072/02. Plan Especial en A.R. 4.03. Avenida Circunvalación.

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que una vez se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento en los correspondientes Registros Administrativos según se señala en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día treinta de abril de dos mil cuatro, 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. 11.072/02 del Area de Planificación Urbanística relativo a Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reforma 4.03 -Avenida Circunvalación- del P.G.O.U.

En el expediente obra informe de la Geógrafa Municipal, de fecha 15 de abril de 2004, en el que se hace constar:

1º.- El plan especial de referencia tiene como objetivo el desarrollo del Area de Reforma 4.03 del P.G.O.U. en Avda. de Circunvalación, fue aprobado inicialmente por el Excmo. Sr. Alcalde, mediante decreto de fecha 17 de febrero de 2003, y una vez cumplidos los preceptivos trámites de Información Pública, fue aprobado provisionalmente mediante decreto del Excmo. Sr. Alcalde de fecha 14 de julio de 2003, además de posterior decreto de 19 de enero de 2004 por el que se convalidan los anteriores Decretos y se informan las alegaciones presentadas durante el nuevo periodo de información pública.

2º.- Con fecha 2 de abril de 2004, se emite informe favorable y no vinculante del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el que se señalan una serie de observaciones en cuanto a la alteración de la ubicación de espacios libres y alineaciones previstas por el PGOU, respecto a ello hay que señalar lo previsto en la Normativa Urbanística del PGOU, en su apartado "Suelo Urbano en Reforma" (notas interpretativas), que dice textualmente:

"El número de viviendas que se indica se ha calculado atendiendo a unos estándares medios de superficie según tipologías edificatorias y tiene un carácter meramente orientativo. En cualquier caso se respetarán las condiciones generales establecidas por las ordenanzas para cada calificación.

- La superficie estimada para viario de nueva creación podrá ajustarse en función de la ordenación en detalle resultante de la figura de planeamiento de desarrollo propuesta, sin que ello pueda suponer incremento de la edificabilidad materializable prevista sobre el ámbito considerado, ni merma de la estructuración urbana del mismo.

- El establecimiento de viales cuyo trazado es vinculante debe de entenderse como la obligatoriedad de man-

tener dichas conexiones, pero pudiéndose contemplar alternativas que, justificadamente, modifiquen su forma o posición.

- La ubicación grafiada en la planimetría de los espacios libres y dotaciones previstas tendrán carácter preferente, si bien se podrán formular propuestas alternativas que supongan una evidente mejora en sus condiciones de uso u ordenación."

En cuanto al exceso de aprovechamiento del cuadro de calificación urbanístico y edificabilidad, efectivamente debe ser de 5.821,38 en vez de 6.775,82, procediéndose a subsanar dicho error.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Planificación Urbanística y Obras Municipales, de fecha 19 de abril de 2004, en base a los informes técnicos emitidos y 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- (BOJA nº 154, de 31/12/02); en ejercicio de las competencias atribuidas en el 22.2.c) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 11/1999, de 21 de abril, en vigor según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de 17/12/03), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta de la Dirección del Servicio, conformada por el Delegado de Planificación Urbanística y Obras Municipales, acuerda por unanimidad:

PRIMERO.- Aceptar en parte las observaciones formuladas en el informe emitido por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras y Transportes, de fecha 2 de abril de 2004, en el sentido de que el exceso de aprovechamiento del cuadro de calificación urbanístico y edificabilidad, efectivamente debe ser de 5.821,38 en vez de 6.775,82.

Desestimando el resto de observaciones planteadas ya que, respecto a la alteración de la ubicación de espacios libres y alineaciones previstas por el PGOU, la Normativa Urbanística del PGOU, en su apartado "Suelo Urbano en Reforma" (notas interpretativas), dice textualmente:

"El número de viviendas que se indica se ha calculado atendiendo a unos estándares medios de superficie según tipologías edificatorias y tiene un carácter meramente orientativo. En cualquier caso se respetarán las condiciones generales establecidas por las ordenanzas para cada calificación.

- La superficie estimada para viario de nueva creación podrá ajustarse en función de la ordenación en detalle resultante de la figura de planeamiento de desarrollo propuesta, sin que ello pueda suponer incremento de la edificabilidad materializable prevista sobre el ámbito considerado, ni merma de la estructuración urbana del mismo.

- El establecimiento de viales cuyo trazado es vinculante debe entenderse como la obligatoriedad de mantener dichas conexiones, pero pudiéndose contemplar alternativas que, justificadamente, modifiquen su forma o posición.

- La ubicación grafiada en la planimetría de los espacios libres y dotaciones previstas tendrán carácter preferente, si bien se podrán formular propuestas alternativas

que supongan una evidente mejora en sus condiciones de uso u ordenación."

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior en el Area de Reforma 4.03 -Avda. Circunvalación- del P.G.O.U.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- Una vez cumplimentado el punto anterior mediante su depósito, y se haya emitido la correspondiente Certificación registral en el plazo de 10 días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo el Boletín Oficial de la Provincia, de la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41.1 de la LOUA."

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

En el caso de interponerse el recurso de reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente. Granada, 6 de septiembre de 2004. El Alcalde, P.D., Fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE REFORMA 4.03 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL

1 REGIMEN DE SUELO

1.1 Clasificación de Suelo

El ámbito desarrollado mediante el presente plan especial se incluye en la clasificación de Suelo Urbano, de acuerdo a las disposiciones del título 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con la subclasificación de suelo urbano en reforma.

El área de reforma está expresamente prevista y ordenada en el plan general con la denominación de Area 4.03 Circunvalación. Para esta área de reforma el plan general regula su ordenación básica, prevé el desarrollo de sus determinaciones mediante plan especial de re-

forma interior que complete su ordenación detallada y que debe responder a los objetivos específicos que se señalan en la correspondiente ficha de planeamiento.

1.2 Determinaciones y condiciones.

Las determinaciones del plan general abarcan los siguientes aspectos:

a) Delimitación de áreas a desarrollar mediante plan especial de reforma interior, que no obstante podrá proponer ligeros ajustes en dicha delimitación -con un límite máximo de 5% de la superficie del ámbito -siempre que se justifique en base al respeto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran inedificables o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el aprovechamiento tipo.

b) Iniciativa pública del planeamiento.

c) Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento tipo.

d) Se fijan en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área.

e) Plazos de redacción del planeamiento especial y de su ejecución.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los planes especiales de reforma interior, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas normas.

Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedan sujetos al régimen del suelo urbano en situación normal, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI, en los plazos establecidos de las Normas Urbanísticas.

2 CONDICIONES DE USO

2.1 Condiciones generales de implantación.

La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el título 6 del plan general vigente, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentran ubicados.

En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.2 Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo.

Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario S.I.P.S., podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de la categoría de servicios de interés público y social.

En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el artículo 6.1.7.3. del plan general

Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente plan general.

Quedan prohibidos el resto de cambios de usos.

El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

2.3 Usos pormenorizados del suelo obligatorios.

En el ámbito del presente plan especial se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.

Uso pormenorizado de espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.

Uso pormenorizado de espacios libres: parques urbanos.

Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.

b) Que no se trate de un uso de equipamiento comunitario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste.

c) Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad.

Cualquier otra modificación distinta a las contempladas anteriormente para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del Plan General de Granada y del presente plan especial.

2.4 Usos pormenorizados del suelo correspondientes a cesiones obligatorias obligatorios provenientes del desarrollo del planeamiento.

Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes del presente plan especial, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por esta figura de planeamiento.

2.5 Usos pormenorizados residenciales.

En el ámbito de este plan especial se implantan usos residenciales de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los tres casos siguientes:

a) En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.

b) En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.6 Usos pormenorizados terciarios.

En el ámbito de este plan especial se implantan usos terciarios comerciales.

El uso pormenorizado terciario comercial 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.

2.7 Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.

En el ámbito de este plan especial se implantan los siguientes usos de equipamiento comunitario.

El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

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 sub-

tipos de uso pormenorizado, previstos en este plan especial:

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.

2.8 Usos pormenorizados de espacios libres.

El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del Plan General de Granada, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

2.9 Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público.

Se admite el uso de aparcamiento público de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente Plan General de Granada.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

En cualquier caso, todo uso de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas por el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente plan general, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

3.1 Ambito de aplicación.

El presente plan especial se desarrolla atendiendo a las condiciones generales de edificación contenidas en el título 7 del Plan General de Granada, que serán de aplicación en su ámbito.

3.2 Tipos de obras de edificación.

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras sobre edificios existentes.

Obras de conservación y mantenimiento.

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura por tanto, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

Obras de rehabilitación.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

Obras de reestructuración.

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

Obras de ampliación.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de calificación urbanística y de la edificación del plan general y del presente plan especial.

b) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

c) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

Obras de sustitución.

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el título Décimo, capítulo Primero, del Plan General.

3.3 Condiciones de la edificación.

1.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en el título 7 del Plan General. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2.- Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

3.3.1 Condiciones de Parcela.

Ambito de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operacio-

nes de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa.

Segregaciones y agregaciones de parcelas.

Las parcelas grafiadas en los planos de este plan especial se consideran mínimas e indivisibles a efectos de edificación.

Se permitirán agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones señaladas en las condiciones de calificación.

Condiciones para poder edificar una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el presente plan especial o, en su caso, los estudios de detalle que en mismo se permiten. En todo caso deberá estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

c) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fija este plan especial para la unidad de ejecución en la que esta incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el plan especial o los estudios de detalle que lo desarrollen.

d.1. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

d.2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

4 CALIFICACION URBANISTICA

4.1 Condiciones particulares de calificación.

Las condiciones particulares de calificación, son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edi-

ficación establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Granada y de este plan especial.

4.2 Calificaciones.

El presente Plan Especial, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones:

- Residencial unifamiliar en asociaciones lineales.
- Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto.
- Terciario.
- Equipamiento comunitario.
- Espacios libres.

4.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

4.3.1 Ambito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, en los documentos gráficos del presente plan especial.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

4.3.2 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Será la grafiada en los planos del plan especial, que a estos efectos se considera indivisible.

En el caso de que se reordene la manzana completa mediante estudio de detalle se tendrá en cuenta lo siguiente:

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse 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.

4.3.3 Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del plan especial.

4.3.4 Ocupación de parcela.

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.

4.3.5 Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada 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 podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

3.- En proyectos unitarios de viviendas se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) el perímetro de la planta sótano no rebase la superficie de parcela privativa de las viviendas, evitando situarse bajo espacios libres de carácter comunitario, caso de existir éstos (en soluciones de asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana comunitarios).

b) las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.- 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.

4.3.6 Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este plan especial.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, se asegurará el adecuado tratamiento para este último, cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas para esta calificación.

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

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

4.3.7 Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.

Para la presente calificación de residencial unifamiliar en asociaciones lineales, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

4.3.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del plan general para las condiciones de la edificación.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. del plan general

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

4.3.9 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: 1,20 m²t/m²s.

b) para edificios de tres plantas: 1,80 m²t/m²s.

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.

4.3.10 Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23. del plan general.

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23. del plan general.

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23. del plan general y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

4.3.11 Condiciones particulares de estética.

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

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación del plan general.

3.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

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

4.3.12 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 Plan General y de este Plan Especial, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación 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 cualificadores 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 de este Plan General de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas 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 presente plan, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

4.3.13 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 Plan General de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

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

4.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

4.4.1 Ambito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del presente plan especial.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

4.4.2 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que figura grafiada en el presente plan especial.

4.4.3 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, salvo en los casos en que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.- Se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente estudio de detalle.

4.4.4 Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Esta ocupación podrá llegar a ser de un cien por cien (100%) en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente plan.

4.4.5 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 la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien 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.

4.4.6 Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este plan especial.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida.

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

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.

e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.

f) Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

g) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.

h) Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

4.4.7 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del Plan General para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. citado.

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

4.4.8 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 seis plantas: 4,4 m²/m²s.

4.4.9 Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del Plan General.

2.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y se tramite para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el citado artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

4.4.10 Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los sesenta (60) metros.

4.4.11 Condiciones particulares de estética.

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

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo que los mismos estuviesen determinados en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente Plan Especial, o de sus figuras de desarrollo.

En todo caso dichos soportales deberán responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un (1) metro.

6.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

4.4.12 Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por estas ordenanzas, siempre que las mismas supongan una aportación incontestable de cualificación 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 cualificadores 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 Plan General de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas 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 presente plan general, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

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

4.4.13 Condiciones particulares de uso.

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

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

- Residencial vivienda unifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública.

- Residencial singular (*).

- Terciario comercial (*).
- Terciario de oficinas (*).
- Terciario de espectáculos o centros de reunión (*).
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

4.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

4.5.1 Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del plan especial.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

En gran parte esta calificación recoge las edificaciones en altura de "bloques H" existentes, y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de reforma y figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan.

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

4.5.2 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será la que corresponde a la grafiada en el plano de calificación del presente plan especial.

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

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.

4.5.3 Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el linderero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente plan especial.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

4.5.4 Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

4.5.5 Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

4.5.6 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 la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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.

4.5.7 Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos.

1.- Excepcionalmente, y para el caso de una sola edificación sobre parcela ya existente, tanto de nueva planta como por sustitución, donde quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de inedificabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de la ocupación por planta establecido como máximo para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

2.- En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en la presente calificación.

4.5.8 Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del Plan General de Granada.

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

Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

4.5.9 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 presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no superará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

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

4.5.10 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 seis plantas: 3,00 m²/m²s.

2.- 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.

4.5.11 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. de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

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

4.5.12 Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.

4.5.13 Condiciones particulares de estética.

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

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del plan general, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo

referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

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

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

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

4.5.14 Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.

b) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.

c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.

d) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.

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

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

4.5.15 Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente Plan General, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación 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 cualificadores 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 de este Plan General de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas 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 presente Plan General, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

4.5.16 Condiciones particulares de uso.

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

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan General, 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.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados defini-

tivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

4.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TERCIARIO.

4.6.1 Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente Plan General de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente Plan General de Granada.

2.- Los sectores calificados como Terciario, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva - Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del Plan General de Granada.

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

4.6.2 Condiciones particulares de la calificación de terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior -manzana- donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espa-

cios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

3.- 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.

4.6.3 Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

4.6.4 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 General, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

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

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

4.6.5 Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Parcela mínima.

La parcela mínima para usos terciarios será la grafiada en los planos, que a estos efectos se considera indivisible.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

No podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario.

4.6.6 Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perí-

metro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

4.6.7 Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2.- El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

4.6.8 Altura y número de plantas para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de Plan General.

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4.- En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un estudio de integración ambiental y/o paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

4.6.9 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

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

4.- En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán

adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

4.6.10 Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, expresadas en el capítulo 13º de este mismo título.

2.- En todo caso, el proyecto de instalación singular terciaria deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

4.6.11 Condiciones particulares para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial, sólo se admite la implantación de dicho uso.

2.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, sólo se admite la implantación de dicho uso.

3.- En todo caso se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mismos en el título Sexto de la presente normativa, y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales u ordenanzas municipales que sean en cada caso de aplicación para las actividades a desarrollar en dichos suelos.

4.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

4.7.1 Ambito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Comunitario en los documentos gráficos del presente Plan General de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del presente Plan General de Granada.

2.- Los sectores calificados como Equipamiento Comunitario, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva -Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del Plan General de Granada.

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

4.7.2 Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios docentes: 1 m²t/m²s.

- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. o religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares: 1 m²t/m²s.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior -manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios docentes: 1 m²t/m²s.

- Equipamientos comunitarios S.I.P.S.: 1 m²t/m²s.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las 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.

.- 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.

4.7.3 Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de equipamiento comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

4.7.4 Condiciones particulares de uso.

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 General de Granada.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa 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.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

5 CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización correspondientes a la ordenación viaria y de espacios libres del presente plan especial se atenderán a las condiciones de la Ordenanza reguladora de las Condiciones de los Proyectos y Obras de Urbanización contenida en el Plan General de Granada.

6 EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

La ejecución del plan especial se hará mediante el Sistema de Compensación, en las condiciones establecidas en el Plan General y la legislación urbanística vigente.

A los efectos de la ejecución del Plan, se considera todo el ámbito incluido en una Unidad de Ejecución. No obstante, el Ayuntamiento de Granada podrá optar por establecer mas de una Unidad, siempre que se den las condiciones establecidas en el Reglamento de Gestión.

interesados en los expedientes referenciados a continuación, se hace pública la notificación de la resolución de los sancionadores que obran en la Sección de Disciplina Ambiental, Limpieza Pública del Ayuntamiento de Granada (oficinas sitas en la última planta del edificio municipal de la calle San Matías -horario de oficina 8:00 a 15:00 horas-), a las personas o entidades denunciadas que a continuación se relacionan.

Los decretos de resolución han sido dictado por el Teniente de Alcalde Delegado del Area de Medio Ambiente, Salud y Consumo (delegación de competencias efectuada por decreto del Alcalde de 1 de julio de 2003, publicado en el BOP de 22 de julio de 2003), son definitivos en vía administrativa y contra ellos podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes desde la recepción de la presente notificación efectuada por medio de la publicación del presente edicto y su exposición en el tablón de edictos del Ayuntamiento correspondiente, ante la misma autoridad que lo dictó, o interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo en el plazo de dos meses, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones que estime oportunas.

La sanción consistente en multa habrá de hacerse efectiva, bajo apercibimiento de apremio, en la oficina de la Recaudación de Sanciones del Ayuntamiento, sita en calle Recogidas nº 24, edif. Castro, y en los plazos siguientes:

Periodo voluntario para las liquidaciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el 5 del mes siguiente o, si éste último fuese festivo, el inmediato hábil posterior. Para las notificadas entre el 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o inmediato hábil posterior.

Vía de apremio: transcurridos dichos plazos sin efectuarse el ingreso se procederá a su cobro por vía de apremio, con recargo del 20 por ciento más costas de procedimiento.

Granada, 13 de septiembre de 2004.-El Alcalde P.D., Teniente de Alcalde Delegado del Area de Medio Ambiente, Salud y Consumo. (Firma ilegible).

(Delegación de competencias efectuada por Decreto del Alcalde de 1 de julio de 2003, publicado en el BOP de 22 de julio de 2003)

RELACION DE EXPEDIENTES SANCIONADORES

(OLP: ordenanzas de limpieza pública y gestión municipal de residuos urbanos)

Expte: 736/2003

Denunciado: Sandra Mercado Pertíñez

Fecha denuncia: 03/09/03

Hora denuncia: 10:30

Art. infracción: 11.1 de la OLP y 88.6 de la Ley 7/1994

Art. sanción: 64 OLP

Cuantía sanción: 300 euros

Expte: 12/2004

Denunciado: Capital Granada, S.L.

Fecha denuncia: 24/01/04

Hora denuncia: 16:30

NUMERO 9.512

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

AREA DE MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO
SECCION DE DISCIPLINA AMBIENTAL. LIMPIEZA PUBLICA

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, ignorado el domicilio o intentadas sin resultado las notificaciones pertinentes en el de los in-