

no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medios ambientales.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación:

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

Parcela mínima:

Será la que se corresponda con la parcelación del plano correspondiente.

Se considerará mínima aquélla que tenga una superficie mínima de 100 m² y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

Ocupación en planta:

La ocupación en planta será igual, o inferior al 100% de la superficie total de la parcela en planta baja, y del 80% en resto de las plantas.

Aparcamientos:

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situados dentro de la propia parcela. Los accesos podrán hacerse, si fuera necesario a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan su unidad.

A efectos de su edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para Garages.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Las edificaciones institucionales o de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter nacional, autonómica provincial y municipal, que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Condiciones estéticas:

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

4.2.5. CATALOGO

En el ámbito del Plan Parcial, existe un edificio catalogado por el Plan General con grado dos, -Protección Integral- que es recogido por el Plan Parcial con las mismas condiciones y características.

El edificio se ha situado en el interior de una parcela exenta que delimita su propio ámbito de protección ya que incluye parte de la arboleda existente, según se describe en la ficha adjunta.

El uso asignado es el de terciario y las obras permitidas, son las que indica el Plan General para edificios de nivel dos de protección.

Es decir que se admite las obras definidas como: Restauración, forma y reestructuración.

Número 10.975

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ANUNCIO COMPLEMENTARIO AL EDICTO Nº 6893 publicado en el B.O.P. nº 145 de fecha 27/6/90 del Area de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Granada por el que se publicó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial P-10.

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada hace saber, para general conocimiento que el texto de las Ordenanzas del Plan Parcial P-10 son del tenor literal siguiente:

Expte Nº.: 2.612/86

RÉA.: PLAN PARCIAL P-10. AMPLIACION DEL EDICTO PUBLICADO EN EL "BOLETIN OFICIAL" DE LA PROVINCIA nº 145 DE FECHA 27/06/90

II - ORDENANZAS REGULADORAS

I. GENERALIDADES

1.1. JUSTIFICACION

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento vigente (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio), se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos.

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

1.2. FINALIDAD

La finalidad de estas Ordenanzas es la de regular en los terrenos objeto de este Plan Parcial, los aspectos constructivos, técnicos, estéticos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación cualquiera que sea su uso o destino.

Siempre que no se establezca otra cosa, serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Granada.

1.3. AREAS DE APLICACION

La zona de aplicación de estas Ordenanzas es la superficie comprendida por la poligonal definida en los planos de Proyecto como límite del Plan.

1.4. LICENCIA DE OBRAS

Para todo lo relativo a tramitación de licencias, se estará a lo dispuesto en el Título I de las Ordenanzas del P. G. de Granada: "Intervención en la Edificación y Uso del Suelo".

1.5. POLIGONO DE ACTUACION

De acuerdo con los Artículos 117 y 118 de la L. del S., se considera un solo Polígono de Actuación que comprende

todo el Sector, ya que, debido a las características de la ordenación, se estima que la división en más de un polígono dificultaría las cesiones de Suelo obligadas y la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.

1.6. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se elige para una justa distribución de cargas y beneficios es el de compensación, según lo establecido para el mismo por la L. del S. y R. de Gestión, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

La elección del sistema de compensación, se justifica por la demanda de suelo existente en la zona, una estructura de propiedad equilibrada y el contar con las medidas económicas necesarias por parte de la iniciativa privada, así como la demanda existente actualmente del suelo de uso terciario.

Los plazos máximos que se estipulan son los siguientes:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la junta de compensación: 1 año.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación: 2 años.
- Ejecución de la Urbanización: 4 años.
- Solicitud de la licencia de edificios: 5 años.

Todos los plazos se contarán a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan parcial.

Si el Proyecto de estatutos y bases de actuación no fuese formulado en el plazo de 6 meses, la Administración podrá proceder a sustituir el sistema de compensación por el de cooperación.

1.7. CARGAS URBANISTICAS

Los propietarios de terrenos afectados por esta actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de terrenos establecidas en la L. del S. y P. G. de Granada y que se concretan en este Plan Parcial.

b) Sufragar los costos de la urbanización.

1.8. CESIONES

Las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo se harán al Ayuntamiento y serán las siguientes:

a) La superficie total de viales, jardines y áreas de recreo, equipamientos docentes, sociales, parques deportivos y equipamientos para servicios de infraestructura.

b) El suelo debidamente urbanizado, sobre el que haya de materializarse el 10% del aprovechamiento medio.

1.9. COSTES DE LA URBANIZACION

Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los párrafos siguientes en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios del polígono comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de expla-

nación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento que comprendan colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al polígono.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliar de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas, así como mobiliarios urbano.

f) Derribos de edificaciones, plantaciones y desvíos de servicios.

1.10. OTROS COSTES

También serán de cuenta de los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

1.11. DISTRIBUCION DE OBLIGACIONES Y BENEFICIOS

De acuerdo con el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley del Suelo las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, junto con los beneficios derivados del Planeamiento.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

En el plano de -Usos- del Plan Parcial queda definida la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados y que son los siguientes:

Residencial: U.B. 2, 4, 5, 6 y 7.

Terciario: U.B. 1 y 2

De dominio y uso público: Equipamiento D, PD y E₁, Jardines, Areas de juegos y recreo, red viaria y dotación para servicios de infraestructura.

2.1.1. SUELO EDIFICABLE

El suelo comprendido dentro de las ampliaciones es edificable con las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación, altura, etc., establecidas en estas Ordenanzas para las distintas parcelas.

2.1.2. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO

Se considera como suelo no edificable de uso público todo el terreno destinado a viales y al sistema de espacios libres, que en el plano de -Usos- no queda comprendido dentro de las alineaciones máximas exteriores permitidas para la edificación.

2.2. ESTUDIO DE DETALLE

Se podrán formular cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas por el propio Plan Parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar,

según los casos: a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, b) la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan y c) cambio o transformación de usos.

Su redacción se ajustará a lo establecido en el Artº 14 de la Ley del Suelo y en los Artsº 65 y 66 del R. de P.

2.3. PARCELACIONES

Parcelación es la división de terrenos en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos dan frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto. Las parcelas resultantes de toda Parcelación no podrán tener superficie inferior a la parcela mínima que se señala para cada zonificación en estas Ordenanzas.

Se adjunta plano de parcelación, que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las propias del Plan Parcial. A estos efectos detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan.

El Plan parcial será desarrollado por uno o varios proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto, y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización desarrollado por particulares, si no se justifica la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y haberse formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el citado Plan.

Todo proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva, detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.

b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

c) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

- Jardinería en el sistema de espacios libres.

En todo caso, habrá de justificarse que puede disponer del caudal de agua potable, establecido en las Ordenanzas, así como la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

En los pliegos de condiciones facultativos de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzge necesarias.

Granada 16 de noviembre 1990. El Alcalde. P.D. El TTE. de Alcalde. Firma ilegible.

Número 10.976

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ANUNCIO COMPLEMENTARIO AL EDICTO Nº 8642 publicado en el B.O.P. nº 215 de fecha 18/09/90 del Area de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Granada por el que se publicó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial P-11.

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada hace saber, para general conocimiento que el texto de las Ordenanzas del Plan Parcial P-11 son del tenor literal siguiente:

Expte. nº 211/89

Rfa.: PLAN PARCIAL P-11.

ORDENANZAS

2.7. Condiciones generales de la edificación. Normativa. Edificabilidad (m2 construido/m2 suelo.).

Las condiciones generales de la edificación que establece el Plan General en el ámbito del presente Plan Parcial para el uso pormenorizado residencial son las siguientes:

AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES INTENSIVA

Ambito de aplicación:

El señalado en el plano "Zonificación".

Condiciones de aprovechamiento:

Uso característico (mínimo 60%) vivienda unifamiliar en sus niveles 1 y 2. El resto de los usos permitidos, los señalados en el apartado 1.3.2.

Edificabilidad:

Normal: 1.00 m2/m2 sobre Unidad Básica.

Máxima: 1.75 m2/m2

Altura de la edificación:

Se establece para la agrupación de viviendas unifami-