

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PELIGROS

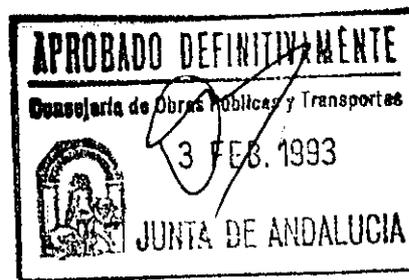
REVISION NORMAS

SUBSIDIARIAS

FEBRERO 1993

PELIGROS (GRANADA)

ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA  
Y A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA



ROGELIO MARTIN SOLER.  
C/ Angel Ganivet, 3. 224775

ARQUITECTO  
18009-GRANADA

Ayuntamiento mediante el que se reclasifica suelo no urbanizable en urbano de uso pormenorizado residencial singular ( Hotelero, residencia colectiva, etc.), el cual se considera apropiado para desarrollarse junto a la N-223, además de significar para el municipio el aporte de unas contrapartidas importantes que le van a permitir sufragar inversiones en infraestructuras y dotaciones necesarias difíciles de obtener por otros cauces. Es por ello que se considera justificable esta propuesta.

Habida cuenta que el ámbito de este Area de Intervención no llega al límite del término municipal, sino que entre éste y aquel aún queda una franja de aproximadamente 130 metros en el sitio más desfavorable, se estima ésta de magnitud suficiente para conformar un suelo de reserva con el que pueda contar el futuro desarrollo del Area Metropolitana, evitándose así la posibilidad de una conurbación no regulada; se propone, por tanto, sea sometida a reconsideración la propuesta de restitución a suelo no urbanizable del A. I. nº 14 y sea autorizada la propuesta inicial de las Normas, una vez considerados los perjuicios que ocasionaría al municipio el que el convenio urbanístico en marcha no llegue a buen fin. ( Ver reseña al final de este documento ).

d) Se añade un apartado al texto del artículo 3.5.2.1.b sobre el contenido de los proyectos de urbanización en referencia a las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales en un apartado, quedando como sigue:

9) Cuando en el ámbito a urbanizar se incluyan zonas verdes en barrancos, el proyecto de urbanización contemplará la adecuada canalización o entubación y relleno de éstos de tal forma que posibilite la utilización de estas zonas como espacios libres de uso público, todo ello sin perjuicio de lo que disponga al efecto el Organismo competente.



## 2. SUELO NO URBANIZABLE

a, b y c).- En relación con lo requerido en estos tres puntos, y dado que engloba genéricamente aspectos a desarrollar para regular el suelo no urbanizable, se ha optado por revisar y refundir el texto estableciendo una normativa básica, que ha de sustituir al articulado correspondiente de la memoria y queda redactada como sigue:

### 2.3.2.- Definición del concepto de Núcleo de Población

A los efectos de lo dispuesto en los art. 85 y 86 de la Ley del Suelo, se define como núcleo de población la agrupación más de tres edificaciones destinadas a viviendas, del mismo o distintos propietarios, que disten entre sí menos de 100 metros.

Se entiende que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se detecta alguna de las acciones siguientes:

- División de una finca rústica en parcelas de dimensiones manifiestamente inferiores a las mínimas según la explotación rústica del suelo.

- Inicio de obras de movimientos de tierras, apertura de caminos o excavación de zanjas no autorizadas o sobre las que no se haya solicitado licencia.

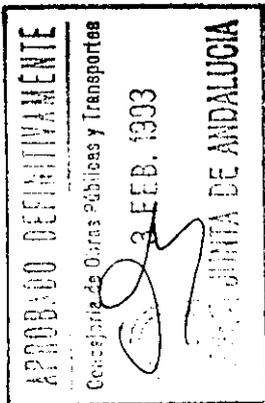
- Dotación de acceso rodado, suministro de energía eléctrica y/o agua, servicios urbanos de común utilización.

- Aparición de pequeñas edificaciones, piscinas u otros elementos impropios del uso agrícola en zonas próximas al núcleo urbano cuya división en parcelas inferiores a la mínima ya está consolidada.

El riesgo de formación de núcleo de población se agudiza especialmente si estas acciones se manifiestan en fincas no distantes del núcleo urbano más de 500 metros.

Será obligación de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y de la Corporación Municipal vigilar sistemáticamente el término y proceder a la paralización inmediata de las operaciones de este tipo detectadas en suelo no urbanizable, imponiendo las sanciones que marca la Ley y obligando a la restitución al estado original de las fincas o terrenos afectados por acciones como las anteriormente descritas.

### 2.3.3.- Normas específicas para Suelo No Urbanizable.



2.3.3.1.- En el suelo no urbanizable queda prohibida, con carácter general, la construcción de edificaciones cuyo uso y características no responda a las siguientes especificaciones:

a) Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía (Agencia del Medio Ambiente e Instituto Andaluz de Reforma Agraria).

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.3.3.2.- Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo y en el 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Para este tipo de edificios se establecen las siguientes limitaciones:

Ocupación: 20% de la superficie de la parcela.

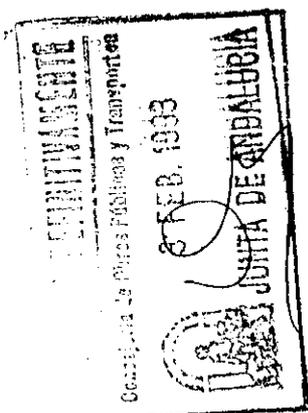
Altura de la edificación: Dos plantas, no sobrepasando los 7,50 m.

Retranqueos: mínimo de 5 metros desde cualquier lindero.

Consideraciones estéticas: El tratamiento de los espacios exteriores será ajardinado al menos en un 80% de su superficie, o bien mantener la vegetación o naturaleza originaria o predominante en el entorno. Las zonas pavimentadas lo habrán de ser, en la medida de lo posible, con pavimentos blandos o de elementos naturales, excepción hecha de los accesos rodados o zonas de aparcamiento ligadas al edificio.

Los edificios se integrarán plenamente en su entorno natural o en el generado para ellos por el ajardinamiento y ordenación de sus espacios libres.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista posibilidad alguna de formación de núcleo de población.



c) Obras de reforma y rehabilitación de edificaciones existentes ligadas al destino y naturaleza de la finca, así como la ampliación de éstas siempre que las obras no sobrepasen las limitaciones expresas en el art. 2.3.3.3.

2.3.3.3.- Las características específicas de las edificaciones permitidas según el contenido de artículos anteriores deberán respetar las siguientes limitaciones:

1.- La tipología de las construcciones deberá ser adecuada al medio en que se enclavan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2.- La altura máxima permitida será de 6,50 metros con un máximo de dos plantas.

3.- Los retranqueos obligados serán tales que la línea de edificación quede a las siguientes distancias, medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada:

Autovía:	50 metros
Carretera nacional:	25 metros
Carretera comarcal o local:	18 metros
Camino vecinal:	5 metros
A los linderos de parcela:	5 metros

4.- La parcela mínima será:

Con carácter general, se establecen las siguientes parcelas mínimas:

- De regadío:	5.000 m2.
- De secano:	15.000 m2.
- Monte:	50.000 m2.

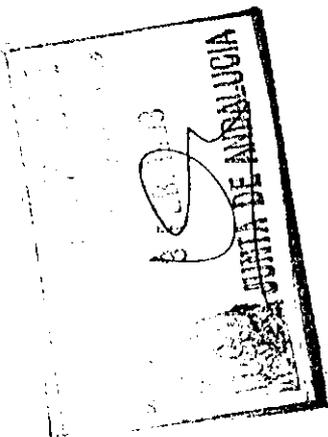
La ocupación máxima de las distintas parcelas por la edificación será:

- En parcelas de regadío:	3 %.
- En parcelas de secano:	1 %.
- En parcelas de monte:	0,5 %.

Excepción hecha de los edificios descritos en el art. 2.3.3.2. a).

Con carácter general, no se permitirán parcelaciones en suelo no urbanizable.

Sólo se permitirán excepcionalmente parcelaciones o segregaciones de suelo rústico que no alteren su estructura primitiva y



garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal, únicamente cuando se ajusten a las directrices marcadas por los entes administrativos competentes en la materia (M<sup>o</sup> de Agricultura, Consejería de Agricultura, IARA, ICONA, etc.) en sus programas de investigación o explotación del medio natural.

Las instalaciones exclusivamente agropecuarias podrán autorizarse en parcelas existentes inferiores a las fijadas como mínimas previo informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura. En este caso la ocupación máxima de la parcela por la edificación no será superior a 30 m<sup>2</sup>.

 **2.3.3.4** - Las instalaciones que se autoricen en esta clase de suelo excepcionalmente a lo largo de las carreteras, tales como estaciones de servicio, restaurantes, albergues, puestos sanitarios y de socorro y zonas deportivas o recreativas se sujetarán en todo caso a las siguientes limitaciones:

1.- La línea de edificación se retranqueará del borde de la calzada 50 metros en autovía, 25 metros en carretera nacional y 18 metros en carretera comarcal o local.

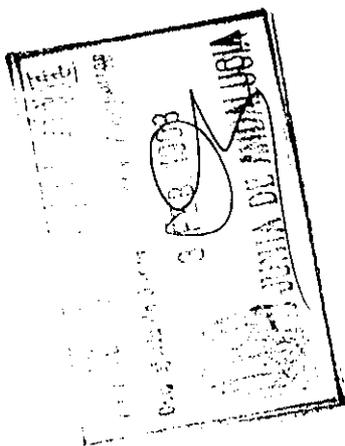
2.- Se necesitará en todo caso informe favorable del organismo titular de la carretera cuando se trate de actos en la zona de influencia viaria (dominio público, servidumbre y afección).

3.- La altura máxima de estas edificaciones será de 8 metros con un máximo de dos plantas.

4.- La ocupación máxima de la parcela por la edificación será de un 10 %.

5.- Al menos el 75 % de la superficie de la parcela se destinará a jardines y arbolado.

---



### 3.- NORMATIVA

a).-El diseño de las Areas de Intervención en Suelo Urbano, tal y como queda reflejado en los planos de ordenación y en las fichas urbanísticas de cada una de ellas, se ha hecho de tal forma que fija el suelo de cesión, tanto de espacios libres (viales y zonas verdes), como de equipamiento. Asimismo, cada manzana resultante tiene asignado un uso pormenorizado y fijado, por tanto, un aprovechamiento. Dadas estas premisas, es suficiente para desarrollar este suelo la redacción de un Estudio de Detalle para fijar alineaciones y rasantes así como para establecer la reparcelación resultante.

No obstante, y en previsión de que la gestión de algunas de ellas en las que confluyen circunstancias específicas (excesiva disgregación de la propiedad, operaciones de obtención de suelo para sistemas generales o equipamiento, etc.) pudiera complicar su normal desarrollo, se ha optado por la figura del Plan Especial de Reforma Interior, mecanismo de planeamiento suficientemente flexible como para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios. Tal es el caso de las Areas de Intervención nº 1, 2, 4, 9, 11, 16, 20 y 24.

b).- Se redacta normativa general para el suelo urbanizable de uso industrial, comportando el articulado que sigue:

#### 2.2.4.- Suelo urbanizable con uso industrial

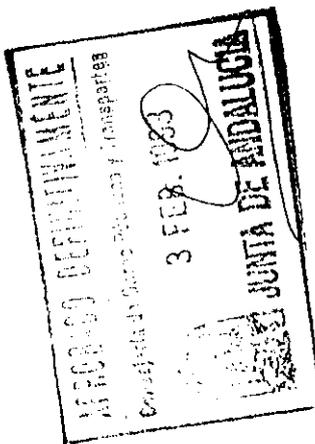
- Se plantea un único polígono con este uso, situado de forma adyacente al Polígono de A.S.E.G.R.A., de modo que se completa una zona industrial limitada por la vía de servicio y el "camino Nuevo", calle ésta que funciona como eje viario que separa el núcleo urbano residencial del industrial.

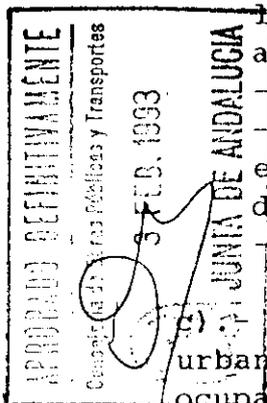
##### 2.2.4.1.- Usos permitidos

- Dado que se plantea este sector como completación del Polígono A.S.E.G.R.A., los usos permitidos serán exactamente los indicados en el art. 2.1.6. que desarrolla esta Normativa bajo el epígrafe **ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL POLIGONO INDUSTRIAL "LA UNIDAD"**.

##### 2.2.4.2.- Normativa

- El Plan Parcial que desarrolle el suelo considerado en este apartado será único, pudiendo éste subdividir el ámbito en subsectores a ordenar de una superficie mínima de 24.000 m<sup>2</sup>, respetando





los sistemas generales que fueran previstos por aquel.

Aprovechamiento medio: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima, parcela mínima, retranqueos, etc., se atenderán a lo descrito en el art. 2.1.6. de esta Normativa.

c) En el art. 2.2.2 de la Normativa para suelo urbanizable con uso residencial se indica una ocupación máxima por parcela neta del 35 %. No obstante, esta indicación se trasladará a cada una de las fichas que desarrollan las Unidades de Ejecución para que la información quede completa.

d).- Las zonas verdes privadas sólo existen en el ámbito consolidado de Monteluz, siendo un uso pormenorizado del que el arquitecto redactor ha dejado constancia con carácter puramente testimonial, ya que en su día las implantó el Plan Parcial que desarrolló este suelo. No se establecen nuevas zonas de este uso por estimar que conceptualmente es incongruente generar espacios libres de uso público y titularidad privada; por tanto no se ha entrado a considerar una normativa que las regule, remitiéndonos a las ordenanzas del Plan Parcial 7-C.(Monteluz).

e).- Respecto a las Parcelaciones y Reparcelaciones, el art. 4.2.2. de la Normativa Urbanística, que explica los criterios para la delimitación de las Areas de Intervención, detalla las diversas opciones de gestión y desarrollo de éstas, señalándose el sistema de compensación como preferente en la mayor parte de las actuaciones propuestas, haciendo mención al marco legal aplicable en cada supuesto, citándose específicamente en el art. 4.2.2.2, ap. 5 los art. 157 a 170 del R.D. 1/1992 y los art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión, que en su título III establece la regulación de todos los supuestos relativos a parcelaciones y reparcelaciones.

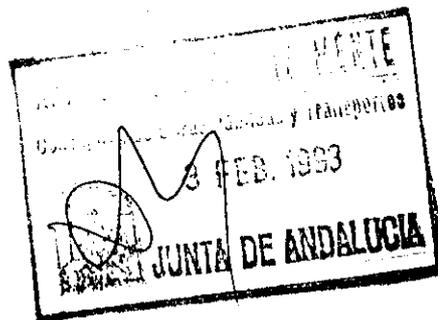
f).- En la Memoria Informativa, art. A.8, ap. b) se describe el sistema de eliminación de residuos sólidos, así como la empresa que lo gestiona y la localización del vertedero.

g).- Se redacta el art. 3.1.1. como introducción al capítulo 3 de la Normativa ( NORMAS DE TRAMITACION Y CONTROL ), donde se recoge y transcribe el espíritu del R. D. 1/1992 en cuanto a la adquisición gradual de

derechos y facultades urbanísticas, quedando como sigue:

3.1.1.- Mediante las presentes Normas se establece una ordenación del suelo que lo cualifica para su desarrollo urbanístico. Ello otorga a los propietarios el derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar, en cuanto que éstos se incorporan al proceso urbanizador y edificatorio y en consecuencia han de cumplir con los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas que están reguladas por el R.D. 1/1992, y a cuyo articulado ha de ceñirse toda actividad urbanística.

Este capítulo determina las facultades del Ayuntamiento para hacer que el proceso urbanizador y edificatorio se realice en las condiciones y plazos previstos por esta Ley, así como la sistemática de control de la actividad urbanística y edificatoria en el Municipio.



### TERCERO: TEMAS A SUBSANAR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

a) Justificación de la creación de nuevo suelo urbanizable de uso residencial.- Se describen los criterios utilizados en el párrafo que se añade al art. 3.4.1. de la Memoria Justificativa, quedando como sigue:

#### 3.4.1.- De uso residencial:

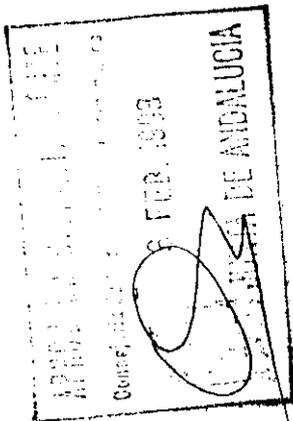
- La zona alta, al norte del núcleo de población con una superficie de 22,7 Has., producto de las cuales se obtuvieron mediante convenio 3 Has. que se prevén para equipamiento deportivo. Se denomina R-1, y ya lo contemplaban las Normas del 88, estando en la actualidad en fase de aprobación definitiva el Plan Parcial que lo desarrolla.

Existe una segunda zona en la que se propone la creación de suelo apto para urbanizar de carácter residencial, tanto por reclasificación de terrenos como por cambio de uso global de parte de los existentes de uso comercial - industrial. Ello se justifica conociendo los antecedentes:

- La ejecución del nuevo vial de acceso al núcleo urbano desde la N-323, que en principio planteó acometer el M.O.P.U., se ralentizó excesivamente en la fase de expropiación de los terrenos, a causa de la existencia de numerosos propietarios afectados, hasta el punto de que sólo se llegaron a ejecutar las vías de acceso hasta la rotonda de distribución, quedando el tramo restante en suspenso mientras la autovía seguía completándose en su recorrido a lo largo del término municipal, dejando inutilizado el antiguo acceso al núcleo urbano, y teniendo que accederse a éste por el Polígono de A.S.E.G.R.A.

Esta situación motivó que la Corporación iniciara urgentemente negociaciones con éstos, variando ligeramente el trazado inicial para evitar mayores conflictos; así se llegó a dos convenios que desbloquearon la situación: uno, que originó el A. I. nº 1, que aglutinaba a la mayoría de los propietarios; el segundo se cerró con los propietarios del Polígono R-5, que anticiparon los terrenos afectados por el vial para su urbanización "a cuenta" del posterior desarrollo del Plan Parcial, así como cedieron al Ayuntamiento una franja de terreno para destinarlo a la consecución de suelo de equipamiento adyacente al A.I. nº 20, con la propuesta de que este suelo fuera residencial.

Igualmente, los propietarios de los terrenos correspondientes al polígono R-6 cedieron suelo de equipamiento para conformar el A. I. nº 20 mediante convenio.



A la vista de que la consolidación del nuevo vial de acceso generaba interés por el suelo residencial en los bordes de ese eje y que esta calificación facilitaba la obtención de una significativa cantidad de suelo de equipamiento, el arquitecto redactor consideró la propuesta trasladada por la corporación en ese sentido y completó sendas franjas de suelo residencial en la penetración al núcleo urbano.

Así, se propone la creación de los polígonos de suelo apto para urbanizar residencial con una superficie de 20,76 has. Se denominan polígonos R-5 y R-6, R-7 y R-8.

b) Se ha definido una estructura general de la zona de suelo apto para urbanizar adyacente a la N-323 así como al nuevo vial de acceso, con los siguientes criterios:

1.- Organizar el sistema viario, grafiándolo y dimensionándolo con carácter vinculante, garantizando la accesibilidad a todas las unidades de ejecución planteadas.

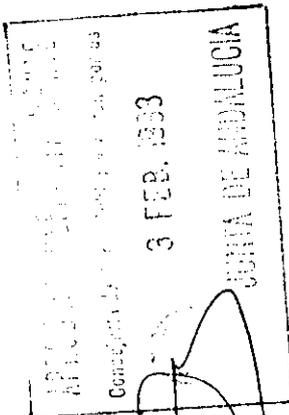
2.- Concentrar en zonas específicas la localización preferente de suelos de cesión obligatoria para reserva de dotaciones y espacios libres, de modo que los núcleos de equipamiento así conseguidos lo sean por aportación de los distintos polígonos que los incluyen en su ámbito, agrupándose en unidades homogéneas.

3.- La delimitación de las Unidades de Ejecución de éstas responde a estructuras de propiedad, que mediante convenios han adquirido el compromiso de desarrollar el suelo. Se ha optado por esta solución para no obstaculizar la gestión de este desarrollo, que habrá de respetar la estructura general propuesta.

c).- Se ha unificado el ámbito de actuación correspondiente al sector R-5, que erróneamente se había grafiado separado por la franja del nuevo vial de acceso, cuando en realidad ésta forma parte del sector, si bien los propietarios han anticipado ese suelo al Ayuntamiento para la ejecución del vial.

- Asimismo se ha unificado el ámbito del sector R-8 por la zona en que se delimita el suelo urbano.

- Sin embargo, no se ha considerado conveniente hacer la misma operación con el R-6, obligando a que el suelo de reserva de equipamiento de este sector esté en la zona segregada del mismo, para así garantizar que tanto el suelo dotacional que se genera mediante este convenio como el de cesión obligatoria quede



concentrado en una bolsa uniforme que pueda unirse al suelo de equipamiento obtenido por cesiones de los sectores adyacentes, C-2 y R-5.

- Se hace mención, tanto en las fichas como en la Normativa general de esta clase de suelo, a la estructura del territorio planteada, incluyéndose el siguiente párrafo al final del art. 2.2.2.1.:

- Se respetará el sistema viario y la zonificación para reserva de suelo de espacios libres y equipamiento marcada en los planos de alineaciones y zonificación.

-----

d).- Se reconsidera el sector mínimo de intervención en el suelo comercial-industrial, que pasa de 15.000 m<sup>2</sup> a 24.000 m<sup>2</sup>; además, se incluye en la Normativa la obligada adecuación de los planes parciales que desarrollen este suelo a la ordenación general planteada, quedando el texto como sigue:

#### 2.2.3.2.- Normativa

- Los Planes Parciales que desarrolle el suelo considerado en este apartado tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Sector mínimo de intervención: 24.000 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 80%
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Ordenación de las parcelas:

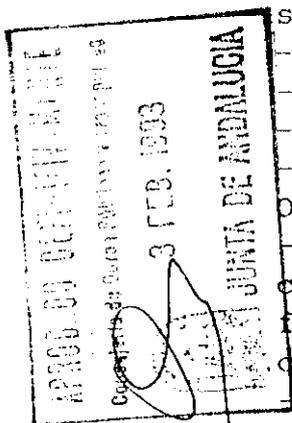
- La fachada principal irá retranqueada 3 metros con respecto a la alineación de la vía a que de frente, debiendo estar el solra limitado por un cerramiento no opaco.

- La línea de edificación obligatoria estará igualmente retranqueada del fondo de la parcela.

- Se respetará el sistema viario y la zonificación para reserva de suelo de espacios libres y equipamiento marcada en los planos de alineaciones y zonificación.

-----

e).- En suelo urbanizable residencial, por las razones que hemos expuesto anteriormente, se ha establecido la delimitación de polígonos en base a la estructura de propiedad, al existir falta de acuerdo entre propietarios de predios colindantes para desarrollar conjuntamente los planes. Hay un sólo polígono inferior a los 50.000 m<sup>2</sup>, en concreto el R-7 si bien tiene las dimensiones suficientes para, con la densidad prevista para este suelo (35 viv/ha), estar obligado a ceder en razón al número de viviendas que puede albergar



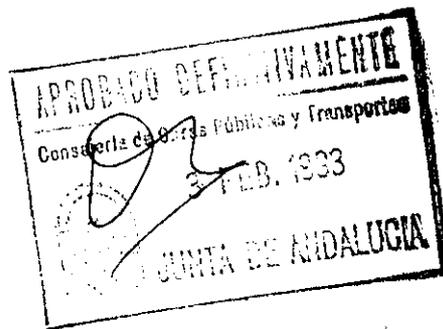
una cantidad de suelo para equipamiento preescolar de 1.000 m<sup>2</sup>, que es el mínimo que el R. de Planeamiento marca. No obstante, se ha señalado en los planos la localización obligada de dicho equipamiento, así como se indica en la ficha la necesidad de respetar esa cesión, con lo que queda garantizada la aportación de este Sector de suelo de reserva en cantidad y forma apropiados. (Ver reseña al final de este documento).

Granada, 22 de febrero de 1993

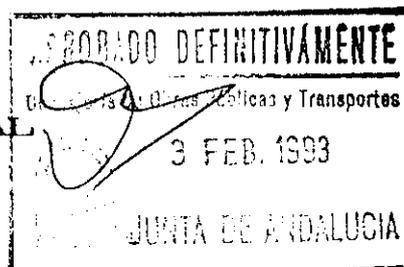
El arquitecto



Fdo: Rogelio M. Martín Soler



DOCUMENTO ADICIONAL



Durante el período de exposición pública del presente documento se ha recibido notificación en el Ayuntamiento de Peligros del Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado sobre la Revisión de las Normas. Este informe es desfavorable en base a que no se había grafiado en la documentación la línea de edificación correspondiente a las autovías, lo cual queda corregido en la documentación que ahora se presenta. En complemento a ello, se vuelven a redactar los tres primeros apartados del art. 1.8.1 de la Normativa, quedando como sigue:

1.8.1.- Protección de carreteras y caminos

Art. 1.- Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en el art. 25 de la vigente Ley 25/1.988 de 29 de julio de Carreteras y Reglamento aprobado por Decreto 1.073/1.977 de 8 de febrero.

Art. 2.- Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

Art. 3.- La línea de edificación quedará situada a las siguientes distancias: (medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

Autovía.....	50 metros
Ramales de enlace de autovía con otras carreteras.....	25 metros
Carretera nacional.....	25 metros
Carretera comarcal o local.....	18 metros
Camino vecinal.....	5 metros
Variantes o carreteras de circunvalación atravesando suelo rústico...	100 metros

En la franja comprendida entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada correspondiente no podrá realizarse ninguna obra de nueva planta, o bien de reconstrucción o ampliación de las edificaciones existentes, quedando a todos los efectos fuera de ordenación las que en la actualidad estén situadas dentro de ese ámbito.

En los tramos de autovía que atraviesan zonas urbanas (en nuestro caso concreto, el tramo de la N-323 que discurre atravesando los Polígonos de A.S.E.G.R.A. y JUNCARIL), se respetarán las alineaciones existentes, pudiéndose establecer la línea límite de la edificación a una distancia inferior adecuada a la de las edificaciones y alineaciones consolidadas conforme al planeamiento vigente, previa autorización del M.O.P.T. en base al art. 25.2 de la vigente Ley de Carreteras.

-----

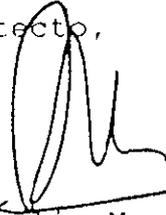
## RESEÑA

Se ha hecho una referencia a esta reseña en tres de los apartados que se contemplan en este anexo, en concreto el 1 a) y 1 c) de suelo urbano (apartado SEGUNDO), y el e) del apartado TERCERO.

En los tres puntos se dan distintas circunstancias, las cuales se han expuesto en este documento, que hacen que al plasmar las correcciones indicadas por la Resolución de la C.R.U. se dañe en exceso los intereses tanto de las personas implicadas como del propio Ayuntamiento de Peligros, que ha establecido convenios muy beneficiosos para el desarrollo urbanístico del Municipio, y que de quedar truncados generarían no pocos problemas a éste. En contrapartida, estas Normas se han redactado procurando lograr un resultado final coherente, asumiendo e integrando los tres elementos citados, que se han interpretado como discordantes por la Comisión; una vez aportadas matizaciones aclaratorias al respecto, se estima por el técnico redactor que puede ser aceptada su inclusión, una vez adecuados a las limitaciones impuestas por el informe de la Demarcación de Carreteras, tal y como los planteó en la Revisión, por creer que son técnicamente defendibles y en evitación de perjuicios que no están en consonancia con la poca entidad de las propuestas rebatidas.

En base a esto, se presentó en tiempo y forma un recurso por el Ayuntamiento defendiendo la inclusión de estos tres puntos, sobre los que se solicita el pronunciamiento favorable de la Comisión.

Granada, 22 de febrero de 1993  
El Arquitecto,



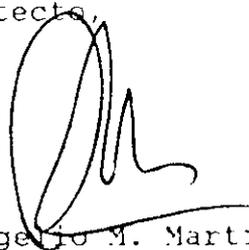
Fdo.: Rogelio M. Martín Soler

En los polígonos de suelo urbanizable que ya gozaban de esta clasificación en las Normas anteriores (1988) se han situado en esta franja de protección de la edificación, con carácter vinculante, los sistemas de espacios libres de dominio y uso público de cesión obligatoria.

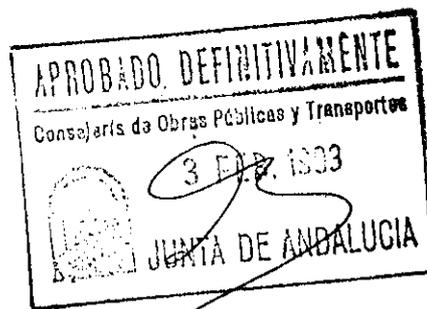
En cuanto a la condición impuesta por el informe de la demarcación de carreteras de que entre la línea de edificación y el borde exterior de la calzada no haya de reclasificarse ningún tipo de suelo, se han corregido en los planos de clasificación del suelo, usos pormenorizados y alineaciones las dos zonas afectadas por esta premisa (concretamente, el Area de Intervención nº 14, junto a la N-323 y el A. I. nº 19 junto a la autovía de Baza), volviéndose a la clasificación de suelo no urbanizable la franja correspondiente. Se adjuntan a continuación las fichas urbanísticas de ambas ajustadas a la nueva situación.

A este respecto, se hace constar que la actual legislación de carreteras no recoge un articulado específico que limite las facultades de los organismos competentes en materia de urbanismo respecto a la reclasificación del suelo, entendiéndose que esta medida va en detrimento de los propietarios de suelo adyacente a las carreteras, ya que una franja de éste queda privada de aprovechamiento urbanístico que, si bien no es materializable por imperativo legal en la franja de protección de la edificación, sí podría ser materializado fuera de ésta y dentro de la unidad de ejecución reclasificada.

Granada, 23 de abril de 1993  
El arquitecto,



Fdo.: Rogelio M. Martín Soler



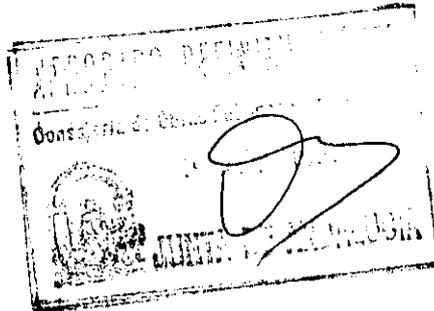
ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y A LA NORMATIVA

En contestación a los reparos indicados por la Resolución de la Comisión de Urbanismo de fecha febrero de 1993 respecto a la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Peligros, se redacta este documento que contempla la subsanación de las deficiencias señaladas, indicándose las variaciones de los apartados correspondientes en el mismo orden y la misma nomenclatura que contiene la Resolución.

Granada, 22 de febrero de 1993  
El Arquitecto

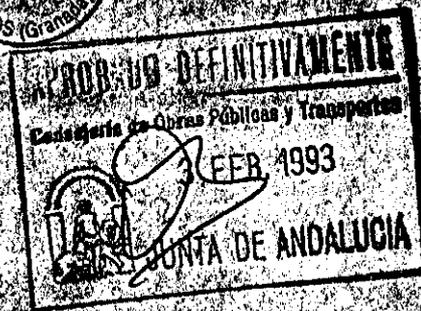


Fdo.: Rogelio M. Martín Soler



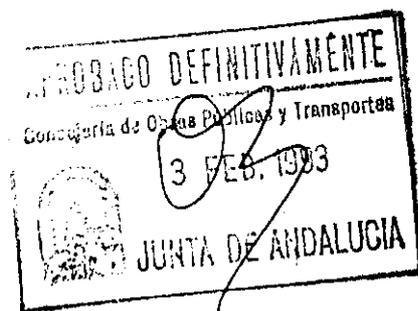
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PELIGROS  
REVISION NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
PELIGROS (GRANADA)

SUBSANACION DE LOS REPAROS  
INDICADOS POR LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EN SU ACUERDO DE 15 DE JUNIO DE 1993



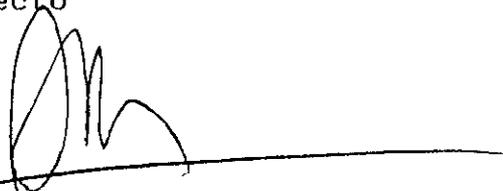
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PELIGROS  
REVISION NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
PELIGROS (GRANADA)

SUBSANACION DE LOS REPAROS  
INDICADOS POR LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EN SU ACUERDO DE 15 DE JUNIO DE 1993.

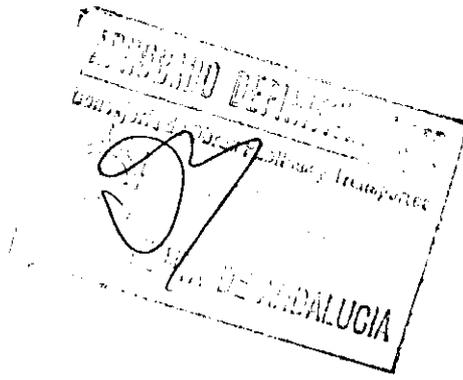


En contestación a los reparos indicados por el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 15 de junio de 1993 mediante el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Peligros, se redacta este documento que contempla la subsanación de las deficiencias señaladas en los tres puntos que se indican.

Granada, 25 de junio de 1993  
El Arquitecto



Fdo.: Rogelio M. Martín Soler



ANEXO A LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PELIGROS. JUNIO DE 1993

**I - MODIFICACIONES INTRODUCIDAS**

1º - Se restituye el área de 22.200 m<sup>2</sup> próxima al cementerio (Area de Intervención nº 19), colindante con la autovía, a suelo no urbanizable común, según Acuerdo de fecha 3 de febrero de 1993.

2º - Se restituye a suelo no urbanizable agrícola de protección el Area de Intervención nº 14, según Acuerdo de fecha 3 de febrero de 1993.

3º - Se adecúan las cesiones de la modificación puntual del suelo de "La Cueva" a las correspondientes a suelos urbanizables de uso comercial-industrial conforme a lo exigido por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17 de diciembre de 1992, expresándose a continuación los criterios que se han aplicado para cuantificar las cesiones grafiadas:

a) Como punto de partida, tenemos una superficie inicial bruta de 4.376 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable de uso Comercial-Industrial, al que las anteriores Normas Subsidiarias asignaban un aprovechamiento medio de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esto le confería una edificabilidad de derecho de 4.376 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la línea de protección de la edificación de la N-323 afecta en su mayor parte a la parcela que nos ocupa, destinándose esa franja de suelo, de 3.408 m<sup>2</sup>, que significa el 77.88 % de la superficie de la parcela bruta, a espacios libres de cesión obligatoria, quedando por tanto una parcela neta edificable de 968 m<sup>2</sup>, en la cual hay que materializar las cesiones que el Reglamento de Planeamiento marca, en concreto:

- El 4% de la superficie bruta ( 175 m<sup>2</sup>), como reserva de suelo de uso dotacional.

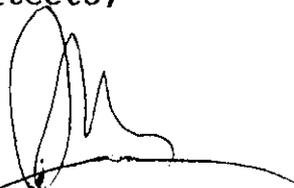
- La parcela restante, una vez hechas las cesiones indicadas con anterioridad, es de 793 m<sup>2</sup>. El 10% del

aprovechamiento medio de cesión obligatoria se calcula en base al aprovechamiento máximo materializable en ésta. Para ello se asigna a la parcela restante el uso pormenorizado correspondiente que la actual Revisión de las Normas establece, que es el de INSTALACION TERCIARIA EXENTA, cuyas condiciones de ordenación fijan una ocupación por parcela neta del 80 % y una altura de 2 plantas, lo que conlleva una edificabilidad de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, esto es, 793 x 1,6 = 1.268.80 m<sup>2</sup>.

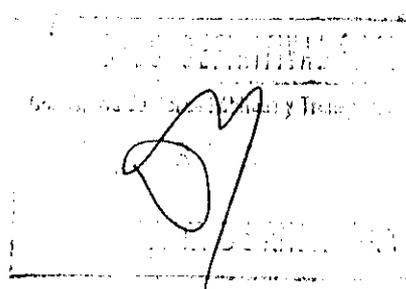
El 10% de esa edificabilidad, 126,88 m<sup>2</sup>, corresponde a la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio que marcaba el Reglamento de Planeamiento cuando se tramitó la modificación puntual; ello equivale a una superficie de suelo de uso pormenorizado INSTALACION TERCIARIA EXENTA de 79.30 m<sup>2</sup>, que es el grafiado en la ficha presentada.

Granada, 25 de junio de 1993

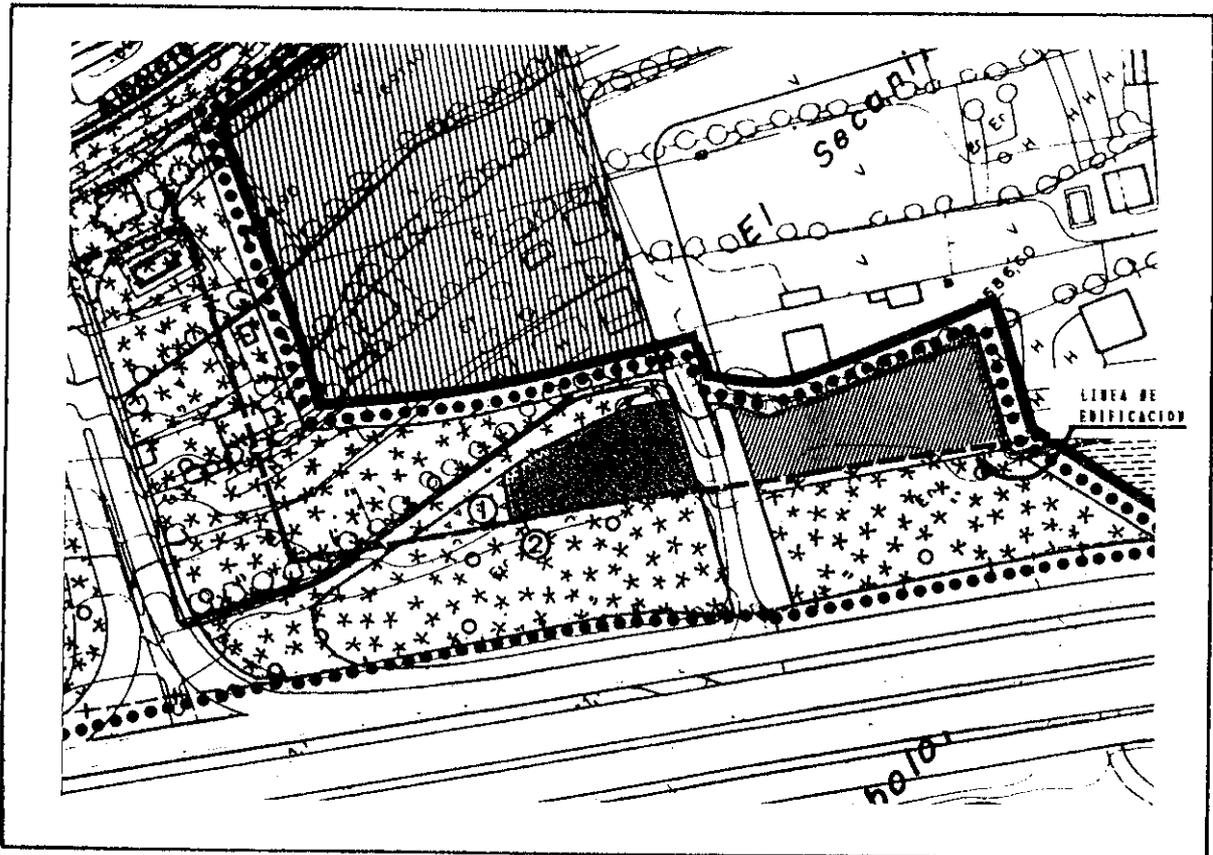
El arquitecto,



Fdo.: Rogelio M. Martín Soler



FICHA ACLARATORIA SOBRE LA MOD. PUNT. " LA CUEVA "



DENOMINACION: " LA CUEVA "

UBICACION: COLINDANTE AL NORTE CON MONTELUZ, AL SUR CON LA N-323.

PARCELA INICIAL:	4.376 m <sup>2</sup>	
PARCELA NETA:	793 m <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES RESULTANTES POR LINEA DE EDIFICACION:	3.408 m <sup>2</sup>	(77,88%)
① SUELO DE CESION PARA DOTACIONES:	175 m <sup>2</sup>	(4,00%)
② SUELO DE CESION OBLIGATORIA:	79,30 m <sup>2</sup>	(10,00%)
APROVECHAMIENTO MEDIO:	4.376,00 m <sup>2</sup>	(1.00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
USO PORMENORIZADO:	INSTALACION TERCIARIA EXENTA	
OCUPACION:	80 %	
EDIFICABILIDAD POR PARCELA NETA:	1.6 m <sup>2</sup>	
ALTURA MAXIMA:	2 PLANTAS	

NOTA