



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

ANUNCIO

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA NÚMERO 16AL.

DON FRANCISCO ABRIL TENORIO ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE DEIFONTES;
HACE SABER:

Que en sesión de fecha 21/12/2018 por el Pleno de este Ayuntamiento se ha acordado:

Primero: Desestimar las alegaciones presentadas en los términos de los informes técnicos.

Segundo: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución Urbanística número 16-A redactado por la arquitecta Doña Eva Moleón Paiz.

Tercero: Dar el trámite de publicidad y notificación personal a los interesados que corresponde conforme dispone la normativa aplicable.

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley Andaluza 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local se da publicidad a lo siguiente:

Determinaciones del estudio de Detalle:

Trazado del viario:

Cuatro viarios delimitan y/o atraviesa la unidad: dos preexistentes (C/Cervantes y C/Blas Infante), uno no abierto pero definido en plano de alineaciones de las NNSS (Vial II) y otro de nueva apertura como viario local secundario (Vial I) que atiende a facilitar el aprovechamiento de las manzanas así como a las preexistencias y que responden a las siguientes características:

- C/ Cervantes, viario externo a la unidad que la delimita en su borde norte, existente con un ancho medio de 8,00, pte ascendente de este a oeste del 0,95%, con tratamiento asfáltico en calzada y acercado norte construido con bordillo de hormigón y baldosas hidráulicas. Pendiente completar acerado en borde sur, lindero con la unidad UE- 16A.
- C/ Blas Infante, viario externo a la unidad que la delimita en su borde noroeste, existente con un ancho medio de 8,00, pte ascendente de noroeste a suroeste del 4.79%, con



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

tratamiento de zorra en calzada e infraestructuras de redes de agua y saneamiento enterradas. Pendiente completar viario e instalaciones para dar servicio a las parcelas de la UE- 16A que abren fachada a este viario.

- Vial I, de nueva apertura, con carácter de viario local secundario ya que no se grafía en el plano alineaciones de las NNSS, de ancho 6.00, y uso restringido a residentes. Un solo sentido, eliminación de barreras entre acera y calzada y línea de aguas central.
- Vial II, de nueva apertura, grafado en el plano de alineaciones de las NNSS con un ancho de 8,00 m si bien se propone en el presente Estudio de Detalle con un ancho de 8.50 m para contener una sección de calzada de 6,00 m y doble sentido, acerado de 1,50 y parterre longitudinal ajardinado que separa la unidad del suelo no urbanizable de 1.00 m de ancho. Eliminación de barreras entre acera y calzada y líneas de aguas laterales.

Se expone el siguiente [resumen ejecutivo](#):



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

10.1 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	
VIARIO	Respeto de viarios estructurantes según NNSS y apertura de viario secundario para facilitar funcionalidad y respeto preexistencias 2.269,88 m ² → 25,26%
LOCALIZACION SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Ubicación y porcentaje de suelo según ficha NNSS: Espacios libres: 1.040,68 m ² → 11,58%
ORDENACION VOLUMETRICA DE LAS EDIFICACIONES	2 Manzanas de uso residencial unifamiliar, ordenanza C 5.675,56m ² s → 63,16%
CESIÓN DEL 10% APROVECHAMIENTO	Posibilidad de trasladar a metálico ó en suelo, a definir en proyecto de reparcelación
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	No es necesario al estar la unidad ordenada en NNSS

10.2 ORDENANZAS: ZONA C	
EDIFICABILIDAD	1.5 m ² s/m ² t
ALTURA MÁXIMA	2 Plantas y 7.5m Semisótano: altura C.S.F. ≤1.20 m
TIPO DE VUELO	Abierto
VUELO MÁXIMO	0.60 m (Calles entre 6 y 9 m) y el 50% de la longitud de fachada
TIPOLOGÍA	Unifamiliar Adosada (AD) Unifamiliar Aislada (AS)
PARCELA MÍNIMA	100 m ² 6,00 m de fachada
RETRANQUEOS	Sin retranqueos ó unitario de 3,00 m
PATIOS	Ø ≥ 3,00 m
USOS	Residencial: unifamiliar Industrial: categorías 1 y2 Comercial: solamente en planta baja Público: se permite en todos sus usos

10.3 USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS						
SUPERFICIE	■ ■ ■	Bruta			8.986,12 m ²	100 %
		■	Neta Residencial, Ordenanza C	Manzana A	2.580,20 m ²	5.675,56 m ²
	Manzana B		3.095,36 m ²			
CESIONES	■	Viales	Vial I	795,07 m ²	2.269,88 m ²	25,26 %
			Vial II	1.474,81 m ²		
		Equipamientos		-	-	36,84 %
	■	Zonas Verdes		1.040,68 m ²	11,58 %	
	Sistemas Generales		-	-		
APROVECHAMIENTO	Ordenanza C: Edificabilidad sobre parcela neta: 1,5 m ² t/ m ² s		90 % uso lucrativo = 5.675,56 m ² sx1,5 m ² t/ m ² sx0,9= 7.662,01 m ² t		8.513,34 m ² t	
			10 % cesión obligatoria =5.675,56 m ² sx1,5m ² t/m ² sx0,1= 851,33 m ² t			
Exención de reserva de vivienda protegida, según PGOU-Adaptación, por contar con ordenación pormenorizada en NNSS						



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

ANEXO A LA MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA UE- 16A

La superficie del ámbito de la UE- 16A recogida en el planeamiento general es de 6.160 m², no obstante, realizada por esta parte una medición topográfica del ámbito se obtiene una superficie real de 8.986,12 m², superficie obtenida atendiendo a las siguientes consideraciones que responden al respeto a las delimitaciones contenidas en el planeamiento general:

- Limite al norte, Borde de C/ Cervantes, a la que abre la ciudad consolidada.
- Limite al noroeste: Borde de calle separación con suelo urbano consolidado (actual C/ Luis Rosales)
- Limite al sureste: Alineación perpendicular a la C/ Luis Rosales que parte de la continuidad del eje de calle que formando parte de la UE-18 desemboca en C/Luis Rosales.
- Limite al Suroeste: Alineación paralela a edificación existente separada de la fachada de la misma 8,50 m que corresponda al ancho del viario proyectado que incrementa en 50 cms el previsto en las NNSS con objeto de poder integrar acerado que cumpla con el Decreto de Eliminación de Barreras.

Y por tanto queda justificada la superficie de la unidad UE- 16A debido al criterio adoptado del límite Suroeste en relación a las preexistencias, que han implicado el desplazamiento del Vial II respecto a plano informativo PV-4 del PGOU- Adaptación, coincidiendo en uno de sus laterales con fachada de edificación existente.

2. ERROR MATERIAL DE LA DENOMINACION

En el planeamiento general del municipio, Pgou- Adaptación parcial de las NNSS de Deifontes a la LOUA, se grafía la calle que delimita la UE- 16A con la UE- 18 con el nombre de C/Blas Infante, sin embargo se ha detectado que es un error y que realmente se denomina **C/Luis Rosales**.

Asimismo , se ha comprobado que el viario identificado en el Estudio de Detalle como VIAL I, al que abren dos viviendas construidas en planta baja, se denomina **C/Blas Infante**.

Así, en todos los apartados de la memoria y planos del Estudio de Detalle que estén referidos los nombres de los viarios se tendrá en cuenta la presente rectificación, denominación que ya se



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

contemplara correctamente en los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización que desarrollen la UE- 16A.

3. CUADRO CORPORATIVO DE CESIONES Y APROVECHAMIENTO.

UE- 16A	USO PORMENORIZADO	PORCENTAJE NNSS Y PGOU-ADAPTACION		PORCENTAJE ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL ORDENANZA C	Neta Residencial, Ordenanza C	67,68% (4.169 m2)		63,16% (5.675,56 m2)	
CESIONES	Viales	20.78% (1.280m2)	32,32%	25.26% (2.269,88m2)	36,84%
	Equipamientos	-		-	
	Zonas Verdes	11.54% (711m2)		11.58% (1.040,68 m2)	
	Sistemas Generales	-		-	

De los datos reflejados en la presente tabla se concluye que la ordenación propuesta en el **Estudio de Detalle incrementa el porcentaje de las dotaciones previstas en el planeamiento general**, ya que en éste estaban previstas en un 32,32% y en Estudio de Detalle se ha alcanzado el 36,84% de la superficie total del ámbito de cesiones.

PLANO:



AYUNTAMIENTO

DE

DEIFONTES (Granada)

Teléf. 958 407 005 – Fax 958 407 008

C.P. 18570

El presente anuncio servirá de notificación para el/los propietario/s y demás interesados directamente afectados, comprendidos en su ámbito territorial, que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o intentada su notificación, no se hubiese podido practicar, en virtud de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas

Lo que se hace público en Deifontes a 11 de Enero de 2019
EL ALCALDE

Fdo. Francisco Abril Tenorio