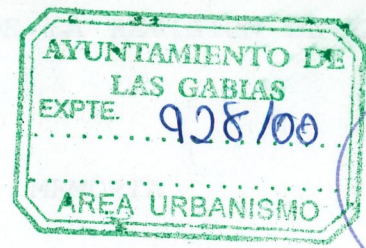


DEVOLVER A SECRETARIA

S+20/01



MP-3



Cambio de uso  
ZONA DEPORTIVA y  
AMPLIACION CASCO URBANO

MEMORIA EXPOSITIVA

ANTECEDENTES, PROMOTOR Y MEDIACION

La Modificación puntual que nos ocupa...

aprob. def. COPT/EPOTU  
fecha 30/01/01  
(BOP 31/MAY/01)  
expdte. 290-01

OBJETO DEL TRABAJO

El trabajo consiste en...

Ejemplar diligenciado en el  
expdte. admtro

(Archo. Planta)  
MAY/09

CARACTERISTICAS DEL AMBITO

El área total de la parcela donde se realiza la modificación...

La zona se halla situada en la parte suroeste del casco urbano...

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LAS GABIAS**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.**

Hecho por: D. Jesús y Miguel de Usanudo, a fin de traer de vuelta el campo santo, a la zona deportiva, sin sin urbanizar en su totalidad.

Los terrenos carecen de servicios urbanos, aunque si existen en las parcelas colindantes.

**ARQUITECTO: D. GABRIEL RODRIGUEZ JIMENEZ**



MODIFICACION PUNTUAL DE LA REVISION DE LAS NN SS DE LAS GABIAS.

## MEMORIA

### MEMORIA EXPOSITIVA

#### ANTECEDENTES, PROMOTOR Y REDACTOR

La Modificación Puntual que nos ocupa esta promovida por el Excmo Ayuntamiento de Las Gabias, con domicilio en Plaza de España nº 1 de Las Gabias, C.I.F. P-1808300 F, sobre terrenos propiedad de Herederos de D. Claudio Torres Perez, con domicilio en Granada Plaza Isabel la Católica 4, 2ºD.

El documento lo redacta el arquitecto colegiado nº 1.357 del C.O.A.A.O., D. Gabriel Rodriguez Jimenez.

#### OBJETO DEL TRABAJO

El trabajo consiste en el cambio de uso de dos partes de la parcela total propiedad de los anteriormente mencionados.

Dicha parcela situada en su totalidad en suelo urbano. Tiene una parte situada en Uso Pormenorizado Ampliación de Casco Urbano, estando el resto en Uso Pormenorizado de Zona Deportiva.

#### CARACTERISTICAS DEL AMBITO

El àrea total de la parcela donde se realiza la Modificación Puntual que nos ocupa tiene una superficie de 16.618,44 m<sup>2</sup>., de los que se actúa sobre una superficie de 4.034,00 m<sup>2</sup> de Uso Pormenorizado Ampliación de Casco, y de una superficie similar de Zona Deportiva, actuándose sobre una superficie total de 8.068,00 m<sup>2</sup>., incluido viario.

La zona se halla situada en la parte sudoeste del suelo urbano, en el paraje denominado La Aljomahima, colindante con el Cementerio Municipal.

Los terrenos tienen una pendiente aproximada de un 2% en dirección descendente Sur-Norte que afecta de forma general a todo el àmbito.

En la actualidad el acceso es, bien a través del casco urbano, por las calles Rodriguez de la Fuente, Ramón y Cajal Benito Pérez Galdós y Miguel de Unamuno, o bien a través de la calle Campo Santo, a la zona deportiva, aún sin urbanizar en su totalidad.

Los terrenos carecen de servicios urbanos, aunque si existen en las parcelas colindantes.



No tienen servidumbres aparentes.

Linderos:

- Al N.O. terrenos propiedad de D. Manuel Torres Pérez
- Al S.O. terrenos propiedad de VISALJO S.L.
- Al N.E. terrenos propiedad del Ayuntamiento de Las Gabias.
- Al S.E. terrenos propiedad de D. Manuel Pertiñez Prieto.

SITUACION RESPECTO AL PALNEAMIENTO VIGENTE

La parcela que nos ocupa, con una superficie total de 16.618,44 m2., està situada en su totalidad en Suelo Urbano en la Revisiòn de las NN SS de Las Gabias, estando dividida en dos subzonas, una con una superficie de 4.034,00 m2. que tiene un Uso Pormenorizado de Ampliaciòn de Casco Urbano, ocupando la otra subzona una superficie de 12.584,44 m2., con un Uso Pormenorizado de Zona Deportiva.

La actuaciòn urbanistica de Modificaciòn Puntual serà sobre la totalidad de la subzona situada en Ampliaciòn de Casco Urbano, de 4.034,00 m2., asi como de igual superficie en la subzona correspondiente a la Zona Deportiva.

La situaciòn de la parcela asi como las subzonas de actuaciòn se contemplan en los planos de documentaciòn de la Modificaciòn Puntual.

OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCION.

El objeto de la Modificaciòn Puntual es la reordenaciòn interior de la parcela en cuanto al cambio de ubicaciòn de los Usos Pormenorizados que la componen, Ampliaciòn de Casco Urbano y Zona Deportiva.

Se justifica porque siendo el uso predominante en la parcela, Uso Deportivo y estando situado en la misma una subzona con Uso Ampliaciòn de Casco Urbano justo en la zona de conexiòn de la Zona Deportiva existente consolidada en la parcela colindante con la que nos ocupa, se produce una interrupciòn en la continuidad de las futuras instalaciones deportivas y su conexiòn con las existentes.

La forma geomètrica irregular asignada a la subzona de Ampliaciòn de Casco Urbano en la parcela, provoca que las àreas colindantes dentro de la misma, de ùso deportivo, tengan la misma forma irregular con la consiguiente inconveniencia en la estructuraciòn de las distintas instalaciones deportivas.



### SOLUCION PROPUESTA.

La nueva ubicación de la subzona con Uso Ampliación de Casco Urbano, entre dos calles, calle Benito Pèrez Galdos y calle Ganivet origina que la Zona Deportiva tenga una continuidad entre el àrea deportiva actual y futura, a la vez que facilita la reorganización interior de la edificación en la subzona antes mencionada.

La nueva Zona Deportiva se adosa a la existente ya consolidada dandole una continuidad de espacios, a la vez que su superficie adquiere una forma geométrica en consonancia con su uso.

La superficie de parcela destinada a Ampliación de Casco Urbano comunica directamente con las zonas colindantes y con un mismo uso, dotandola de una forma más adecuada para la continuación de la trama urbana.

Se completa un tanto el trazado interior de calles en la Zona Deportiva, organizando su estructura interior viaria y su conexión con los viàles perimetrales del Suelo Urbano.

Las superficies cuyo Uso Pormenorizado cambia de localización permanecen idénticas, siendo los propietarios por Convenio Urbanístico, la subzona con uso Ampliación de Casco Urbano los Herederos de D. Claudio Torres Perez, y la subzona con uso de Zona Deportiva el Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias.

BASE LEGAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL

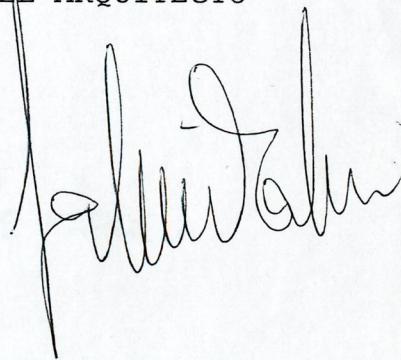
Debido a la poca importancia de los cambios reflejados en la Revisión de las NN SS de Las Gabias, según el art. 126.5 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1/92, la alteración en las determinaciones del Plan Urbanístico se consideran Modificación del mismo, por lo cual es adecuado el documento elegido de Modificación Puntual.

Aunque por sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de Marzo, la Ley del Suelo antes mencionada R.D. 1/92 se declaraba inconstitucional, por muy diversos motivos, la Comunidad Autónoma de Andalucía con la Ley 1/97 de 18 de Junio la asumía para dicha Comunidad, adoptándola con carácter urgente y transitorio, estando por tanto en vigor actualmente.

La tramitación necesaria para la Modificación Puntual viene establecida en el art. 128 de la Ley del Suelo R.D. 1/92.

Dadas las características e importancia de las alteraciones que se plantean en la Modificación Puntual, no se considera necesario el informe de Impacto Ambiental.

EL ARQUITECTO



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Talu', written over a faint grid background.

