

niente de Alcalde, D. Esteban Terrón Megías, el cual asumirá durante el periodo indicado las competencias atribuidas por la legislación vigente.

El Alcalde-Presidente, fdo.: Manuel Megías Morales.

NUMERO 5.819

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y O.T.

EDICTO

Expte. número.- 12358/05. Plan Parcial PP-T1 -Cerrillo de Maracena-.A. Definitiva.

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 (Reg. Municipal número.- 68, y transcurrido el plazo del Reg. Autonómico), 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 31 de marzo de 2006, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 12.358/05 de la Gerencia de Urbanismo y OO.MM., sobre Plan Parcial en el Sector PP-T1 del PGOU.

En el expediente obra informe del Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, de fecha 17 de marzo de 2006, en el que se hace constar:

1º. El Plan Parcial PP-T1 del PGOU -Cerrillo de Maracena-, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de septiembre de 2005, y una vez cumplidos los preceptivos trámites de Información Pública, fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de enero de 2006.

2º Con fecha 20 de febrero de 2006, se recibió el documento completo de Plan Parcial en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la emisión de informe no vinculante, según establece en los artículos 31.2.C) y 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 14.1.b) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin que hasta la fecha se haya recibido informe al respecto, por lo que en el caso de que no se emita en el plazo previsto de un mes desde su presentación, se entenderá informado favorablemente.

3º En cuanto a la necesidad de aportar el informe favorable del Ministerio de Fomento, para la conexión con

al Sector desde la Circunvalación, teniendo en cuenta que hay otras conexiones con el Sector a partir de la Avda. de Andalucía, que hacen viable su desarrollo sin la conexión de Circunvalación, y que la supresión de dicho acceso no afectaría a la ordenación, se estima que se puede continuar con la tramitación del expediente, otorgándole al acceso propuesto la consideración de indicativo -no vinculante-, a expensas para su inclusión o no en el Proyecto de Urbanización de la obtención del informe favorable vinculante del Ministerio de Fomento.

Se aporta escrito por el Técnico Redactor del Plan Parcial, en cuanto a las gestiones realizadas ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo constar informe favorable por el organismo de cuenca con anterioridad a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:.../...

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 14 votos a favor emitidos por los Corporativos del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, Dª Isabel María Nieto Pérez, D. Eduardo José Moral García Triviño, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, D. José Antonio Balderas Madrid, Dª Ana López Andújar, D. Juan Antonio Mérida Velasco, Dª María Eva Martín Pérez, D. Jaime Sánchez-Llorente Illescas, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, D. Juan Manuel García Montero, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez y D. Juan Ramón Casas Perandrés.

- 13 votos en contra emitidos por los 11 Corporativos del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Ruiz Dávila, Dª Amalia Carvajal Lachica, D. Carlos Felipe Hita Alonso, Dª Emilia Morcillo Gómez, D. José Miguel González Martos, Dª María del Carmen Samos Parejo, D. José María Rueda Gómez, D. Francisco Coronado Ortiz, Dª Antonia Fanego Fernández, D. Pablo José Hervás Clivillés y Dª Concepción Molina Calvente; y los 2 Corporativos del Grupo I.U.-L.V.-C.A., Sra./Sr.: Dª Lola Ruiz Domenech y D. Manuel Morales García.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia, de fecha 21 de marzo de 2006, dándose conformidad a la propuesta del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, en base a los informes técnicos emitidos, a tenor de 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 número 154, de 31/12/02); en ejercicio de las competencias atribuidas en el apartado i) del artículo 123.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE número 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. número. 160 de 20 de agosto de 2004), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta de la Gerencia, acuerda por mayoría (14 votos a favor y 13 votos en contra):

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial en desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable PP-T1 del PGOU -Cerrillo de Maracena-, otorgándole al acceso propuesto a la Circunvalación la consideración de indicativo

-no vinculante-, a expensas para su inclusión o no en el Proyecto de Urbanización de la obtención del informe favorable vinculante del Ministerio de Fomento.

Segundo.- En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE número 310 de 27/12/2000), puesto que para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Tercero.- Antes de la publicación en el B.O.P. de la Normativa del Plan Parcial, deberá depositarse en la Intervención de Fondos de este Ayuntamiento, en metálico o mediante aval bancario, la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos recogidos en el documento del Plan Parcial, resultante de aplicar el 6 % de los costes estimados para la urbanización e implantación de servicios en el Estudio Económico-financiero del Plan Parcial, según lo previsto en los artículos 46 del Reglamento de Planeamiento, vigente de forma supletoria y en los que sea compatible con la LOUA, a tenor de lo señalado en su Disposición Transitoria Novena, y 8.2.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU-2000, así como informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Cuarto.- 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.

Quinto.- Una vez cumplimentados los puntos anteriores -tercero- y -cuarto-, 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 7/1985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41."

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, 15 de mayo de 2006. El Alcalde, P.D., fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

ORDENANZAS DEL PARCIAL EN EL SECTOR PP-T1 DEL P.G.O.U. -CERRILLO DE MARACENA-.

INDICE.

1. Definición de conceptos y generalidades.

1.1. Referencia al planeamiento general.

1.2. Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.

1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.

1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.

2. Normas de actuación.

2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación

2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.

2.3. Derechos y deberes de los propietarios.

3. Régimen urbanístico del suelo.

3.1.

3.2. Parcelaciones

3.3. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su Redacción y Contenido mínimo.

4. Condiciones generales de la edificación.

4.1. Condiciones de parcela

4.2. Condiciones de situación, y forma de los edificios

4.3. Condiciones estéticas de la edificación.

5. Calificaciones.

5.1. Residencial Singular

5.2. Plurifamiliar Libre.

5.3. Terciario: Ocio y comercial.

5.4. Equipamiento Comunitario.

1. DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES.

1.1. Referencia al Planeamiento General.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, Ley Andaluza Ley 7/2002 de 11 de diciembre, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

1.2. Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Parcial, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detalla a continuación:

La Memoria expresa los análisis llevados a efecto para adoptar la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Sus Anexos 1 y 2 tienen, sin embargo alcance de Ordenanza y en su contenido prevalecen sobre los demás documentos.

Los Planos de Información reflejan la actual realidad urbanística del territorio estudiado, y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la mera reproducción de la situación fáctica previa al Plan Parcial.

Los Planos de Ordenación, contienen y expresan, gráficamente, las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las ordenanzas.

Las Ordenanzas, constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de edificación o implantación de actividades y usos. Junto con los planos de ordenación, prevalecen, sobre el resto de los documentos.

El Plan de Etapas se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, y el orden de ejecución, por los sistemas correspondientes.

El estudio económico-financiero establece: Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.

El estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto el Plan Parcial, desarrollando, principalmente, la urbanización.

Primacía en caso de discrepancia: En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos, prevalecerá siempre el texto de Ordenanzas, y por tanto el de los Anexos de la memoria que tiene ese carácter.

Ambito de aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado PP-T1 del P.G.O.U. de Granada.

Interpretación: Las presentes ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial a través de sus ordenanzas, establece las condiciones que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se ejecuten a su amparo, y por tanto, del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Estas condiciones, que definen el marco jurídico en el que se producirán las determinaciones del Plan Parcial, son de tres tipos:

A) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas.

B) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputadas a una concreta unidad de actuación o a parcelas específicas.

C) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento, en las actuaciones urbanísticas o de edificación, de las reglas de calidad y buena técnica.

1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.

En cuanto a las Normas de Procedimiento, habrán de observarse, todas aquellas que, como Plan Parcial de Ordenación, afecten de las especificadas en el Título 1º del texto principal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, del que destacamos el siguiente esquema general:

Información y procedimientos administrativos

- Información urbanística:

a) Solicitud y cédula urbanística.

b) Consulta previa.

c) Otras informaciones.

d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- Desarrollo del Plan por otros instrumentos de planeamiento:

a) Clases de suelo previstas en la ordenación.

b) Desarrollo en el suelo urbano.

c) Desarrollo en suelo urbanizable.

- Situaciones reales de referencia de que parte la ordenación:

a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.

b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.

c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

2. NORMAS DE ACTUACION.

2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación.

La Junta de propietarios del Plan Parcial se constituye en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión del Plan Parcial. Dicha Junta promotora, será la capacitada para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económica del Plan Parcial.

Se actuará por el Sistema de Compensación. Esta actuación se atenderá, al menos, a las siguientes reglas:

1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.

2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada en el Término Municipal.

3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo en Proyectos de Urbanización y Edificación.

4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del Sistema de Actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:

- La sustitución del Sistema de Actuación conforme a las pautas legales.

- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de ordenes de ejecución.

Sistemas de actuación.

Los sistemas de actuación que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el Plan General, son los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación
- Transferencia de aprovechamiento urbanístico
- Acumulación de volumen
- Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales)
- Adquisición

En el presente Plan Parcial, y dada la situación de propietarios y sus intereses, se decide por el Sistema de Compensación como mas idóneo. Podemos resumirlo de la siguiente manera:

En el Sistema de Compensación los propietarios comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados en el Plan.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (art. 149 del TRLS y art. 38 del RGU).

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en el P.G.O.U. de Granada y en la presente normativa, en lo que sea de aplicación.

2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

El desarrollo del Plan Parcial por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del Sistema de Compensación elegido.

De igual manera podrán redactar proyectos de edificación y todas sus variantes reforma, ampliación, etc... de acuerdo con las presentes ordenanzas.

En caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberá realizarse mediante Planes Especial

o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación del suelo, especialmente las señaladas en los artículos 14 y 53.2 de la Ley del Suelo y 46, 64, 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y sus c.c.

En principio, el plan plantea como Unidades Básicas, las Manzanas recogidas en el Plano número10 del presente Documento Urbanístico.

Cualquier modificación de dicha ordenación conllevará, previamente, la aprobación de un Estudio de Detalle que recoja la Ordenación en detalle de dicha Unidad Básica.

Serán vigentes en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana 2001 de Granada. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. 2001 de Granada que no este ya incluida en el presente documento.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los agentes inversores (Privados y Municipal), según se ha especificado anteriormente, conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art. 119 de la Ley del Suelo, se establece el de Compensación.

No obstante, en nuestro caso, la iniciativa privada, y sobre todo, la mayoría de la propiedad, (cercano al 100%), la ostentan los promotores que han puesto en marcha el Plan Parcial, (Asociación de Propietarios), por lo que el desarrollo por Compensación puede ser sencillo, y sin problemática entre propiedades.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (art. 149 del TRLS y art. 38 del RGU).

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art.119 de la Ley del Suelo, se establece el de Compensación (coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)

La conservación de la Urbanización se realizará según establece la ley, art. 46.b).3 del R.P.

Según el artículo 67 del R.G.U., "la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

Según el artículo 24 del R.G.U. la Junta de Compensación es Entidad Urbanística colaboradora, por lo que según el artículo 179 y 180 del R.G.U., puede hacerse cargo de las Obras de Urbanización hasta que finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración.

El presente Plan Parcial fija el periodo de obras de urbanización en 24 meses desde la aprobación definitiva del mismo, y según el artículo 180 del R.G.U. la cesión de la Urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la administración actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta.

2.3. Derechos y deberes de los propietarios.

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley estatal Ley 7/2002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2002, y en especial en capítulo II, artículo 48 a 51.

En el art. 51 se recogen los deberes de los propietarios:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.

b) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurren.

d) En terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:

1. Promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.

3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G. incluidos o adscritos al mismo.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

7. Costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En el artículo 51 también se recogen los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

La iniciativa en la gestión del Sector O3, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de empresas con reconocida trayectoria y experiencia en el sector, y que el proyecto se va a financiar a través de los recursos que se aportarán por los distintos partícipes, utilizando como garantía los solares para salvaguardar el buen fin de las obras de Urbanización.

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

a) El Plan Parcial, precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

Presentación del Plan Parcial: junio de 2005.

- Presentación de los Estatutos y Bases: tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.

- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Presentación de Proyectos de Edificación: 6 meses (máximo) de la aprobación definitiva de la anterior.

Por otro lado, la posible descomposición en fases de la Edificación se presentará con dichos proyectos ya que dependerá en su importante grado, de la demanda en los años futuros.

Los plazos de las Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Ejecución de la Edificación: 4 años desde la terminación de las Obras de Urbanización.

- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Se atendía el presente Plan Parcial en todo momento, a lo especificado en el PGOU de Granada, en su Título 7º de sus ordenanzas y que aquí resumimos

TITULO SEXTO. REGULACION DE USOS.

CAPITULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DE SUELO.

Sección 1ª Aplicación. Definiciones.

Sección 2ª Uso del suelo residencial

Sección 3ª Uso del suelo industrial

Sección 4ª Uso del suelo terciario

Sección 5ª Uso del suelo institucional.

Sección 6ª Uso del suelo Equipamiento Comunitario.

Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.

Sección 8ª Uso del suelo de transporte e infraestructuras básicas.

CAPITULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª. Definición.

Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.

Sección 3ª Usos industriales de la edificación.

Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.

Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.

Sección 6ª Usos de Equipamientos Comunitarios de la edificación.

Sección 7ª Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

Título séptimo. regulación de la edificación.

- Capítulo 1º. Aplicación.

- Capítulo 2º. Condiciones de parcela

- Capítulo 3º. Condiciones de situación y reforma de los edificios.

- Capítulo 4º. Condiciones de calidad, salubridad y seguridad de los edificios.

- Capítulo 5º. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

- Capítulo 6º. Condiciones ambientales de los edificios.

- Capítulo 7º. Condiciones estéticas de la edificación.

- Capítulo 8º. Calificaciones en suelo urbano.

- Capítulo 9º. Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar en manzana cerrada.

- Capítulo 10º. Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar en asociaciones lineales.

- Capítulo 11º. Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar aislada.

- Capítulo 12º. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada.

- Capítulo 13º. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en bloques abiertos.

- Capítulo 14º. Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en patio de manzana.

- Capítulo 15º. Condiciones particulares de la calificación residencial singular.

- Capítulo 16º. Condiciones particulares de la calificación industrial en manzana.

- Capítulo 17º. Condiciones particulares de la calificación industrial aislada.

- Capítulo 18º. Condiciones particulares de la calificación de terciario.

- Capítulo 19º. Condiciones particulares de la calificación de institucional privado.

- Capítulo 20º. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario.

- Capítulo 21º. Condiciones particulares de la calificación de transportes e infraestructuras básicas.

Título octavo. Desarrollo y ejecución del plan general.

Título noveno. Intervención municipal en el mercado del suelo.

Título décimo. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística.

3.2. Parcelaciones.

La parcelación que habrá de respetarse es la que, en planos, este Plan Parcial propone, referida exclusivamente a las Unidades Básicas o manzanas.

Esta se denomina como parcelación principal es la básica, y el resultado exacto de la correspondencia con las parcelas catastrales suprimidas cesiones. Esta parcelación, se puede ejecutar, automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna.

Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria (estudio de detalle).

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones, planteadas en el presente plan parcial en los planos de Unidades Básicas.

3.3. Proyectos de urbanización, condiciones para su redacción y contenido mínimo.

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al Proyecto de Edificación.

En este sentido, se habrá de tener en cuenta todo lo referente a Urbanizaciones que defina y desarrolle el PGOU 2001 de Granada.

ANEXO I. Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización.

CAPITULO PRIMERO. PROYECTOS FE URBANIZACION. GENERALIDADES.

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o la de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación- que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Artículo 1.1.2.- Contenido.

1. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características de suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo.1.1.3.- Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle.

- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.

- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3. En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades de ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán, también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructura por el aumento de demanda de la actuación.

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas de ensayos.

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes Servicios municipales y empresas suministradas a las que afecten.

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 1.2.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefónica, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será menor metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y

en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.

8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el continuo de determinados de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento Agua Fundición Color Negro.
 - Saneamiento PVC fijo-Color Teja.
 - Alumbrado Público PVC corrugado autoresistente \varnothing 110 mm. Color Rojo.
 - Sopor cable PVC corrugado autoresistente \varnothing 110 y \varnothing 63 mm. Color Amarillo.
 - Comunicaciones PVC corrugado autoresistente \varnothing 110 mm. Color Azul.
 - Energía Eléctrica PVC corrugado autoresistente \varnothing 140 mm y \varnothing 160 mm. Color Rojo.
 - Semáforos PVC corrugado autoresistente \varnothing 110 mm. Color Naranja.
 - Telefonía PVC corrugado autoresistente \varnothing 110 mm. Color Verde.
 - Gas Natural PVC liso \varnothing 160,200 mm. Color Amarillo.
10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. Situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centro de transformación aéreas, torres y tendidos aéreas, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas normativas.

Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Validación y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que

originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde interior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda la obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "dirección obligatoria" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Vial, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4. Cuando para la realización de obras sea preciso, instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Vial.

Artículo. 1.2.7. Medidas correctoras de Impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Áreas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se propongan adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

4.- Normas de edificación.

4.1.- Condiciones de parcela.

a. Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c. Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

e. Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente P.G.O.U. de Granada, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

4.2. Capítulo tercero: Condiciones de situación y forma de los edificios.

Línea de edificación.

Es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación exterior.

Es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente P.G.O.U. de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Plano de fachada.

Es el plano o planos verticales, que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Retranqueos.

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

Rasante, cota natural y cota de referencia. Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

Edificabilidad

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Altura de la edificación.

La dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Altura máxima

Se fija en el apartado 7.3.20 del P.G.O.U. 2001 de Granada.

Tipos de plantas

Sótano

Semisótano
 Planta Baja
 Planta Piso
 Tipos de patios
 Patio de parcela
 Patio abierto

Patio de manzana.

4.3. Condiciones estéticas de la edificación.

Soportales
 Cuerpos salientes
 Elementos salientes

5.- Calificaciones.

1. En el Suelo edificable de este Plan Parcial se establece el uso a que se puede destinar y la cantidad y forma de las edificaciones que en él se pueden materializar.

- Los usos se asignan y concretan a nivel pormenorizada ("Usos pormenorizados")

- La cantidad de edificación viene fijada por el número de metros cuadrados que se pueden construir por cada metro cuadrado de parcela edificable ("Edificabilidad").

- La forma de las edificaciones se regula mediante el "Tipo de Ordenación" y la "Altura o número máximo de plantas".

2. Los Planos de "Alineaciones y Alturas y Usos Pormenorizados", recogen la asignación específica de los tres conceptos (edificabilidad, número máximo de plantas y tipo de ordenación), para cada parcela de suelo edificable.

3. El objeto de ésta Ordenanza es el de establecer la "forma" de las edificaciones y su relación con las edificabilidades, alturas máximas previstas y resto de condiciones urbanísticas.

5.1. Condiciones particulares de la calificación de residencial plurifamiliar en bloques abiertos. Vivienda libre.

A. 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 presente Plan Parcial.

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.

Con el cumplimiento de la ordenación detallada prevista en el actual Plan Parcial, puede desarrollarse parcela completa exclusivamente con el Proyecto de Edificación.

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.

B.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de dos mil metros cuadrados. (2.000 m²)

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 consume.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones estable-

cidas 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.- Las zonas comunes que, como espacios ajardinados rodean las edificaciones de la manzana residencial se ordenarán y detallarán en un solo proyecto mancomunado del total de la parcela.

C.- 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 de acuerdo a lo descrito gráficamente en el Plano número 7, Alineaciones, Alturas y Viales tipo, es decir:

A calle "C" y "A" retranqueo de fachada de 6 metros y 14 metros, respectivamente.

A Zona Verde Zve-2, con retranqueo en triángulo, con distancia de 6,63 metros desde la esquina más desfavorable.

La longitud máxima de cualquier bloque, no será más de 60 mts lineales.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella, y seguirán obligatoriamente las líneas de alineación establecidas en el diseño del Plano número 7.

D.- Separación entre edificios.

Como distancia mínima, las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la definida específicamente en el plano número 7, alineación, altura y viales tipo. Dicha separación será obligatoria como mínima, y las fachadas de los edificios sí podrán retranquearse de estas líneas por razones compositivas o funcionales.

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.

En el caso de ordenación interior de bloques, diferente a la establecida, se atenderá, mediante Estudio de detalle, a las normas de ordenación definidas a este respecto en el actual PGOU, manteniendo, eso sí, las alineaciones exteriores (o calles) como separación mínima.

En cuanto a vuelos a partir de las alineaciones marcadas, podrán establecerse vuelos abiertos en todas sus fachadas, incluso ocupando los espacios de separación entre bloques.

En el caso de vuelos cerrados, solo se autorizarán a las fachadas a calles (no al interior). Los límites del ancho del vuelo serán los que establezca el PGOU para el correspondiente ancho de calle (o separación de bloque).

E.- Ocupación de parcela.

1.- 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.

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, sin tener que respetar en esa planta baja en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación, eso sí, respetándolas a partir de la planta 1ª de cada uno de los edificios, y podrán unir los distintos edificios...

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.

F.- 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 los servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- La superficie de la planta sótano o semisótano podrá ser el 75% de la superficie de parcela total, y por tanto, podrá sobresalir de las líneas de edificación que ocupa el volumen sobre rasante.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará como máximo a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

G.- Altura y número de plantas.

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

Número máximo de plantas: doce plantas. (B + 11 pl.)

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

a) Para doce plantas, se fija una altura máxima de cuatro mil noventa (4.090) centímetros.

H.- 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 del P.G.O.U. 2001 de Granada.

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 normativa del Plan General.

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

I.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta, conforme a los siguientes valores:

- 3,8768 m²/m². Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto.

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. (A través de la figura de planeamiento correspondiente)

3.- 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.

J.- 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 la superficie total resultante libre no ocupada por la edificación. Podrá ajardinarse sobre techos de sótano, con no menos de 40 cm de tierra vegetal.

K.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

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

L.- Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se compondrán como arquitectura original mediante la adecuación a los valores y principios de composición modernos y adaptados a la ciudad actual.

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 PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- 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 (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos (200) centímetros.

4.- 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.

LL.- 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).

M.- 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 PGOU, 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 PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidos 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

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

N.- Condiciones particulares de uso.

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

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, 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.

5.2. Condiciones particulares de la calificación residencial singular (terciario oficinas)

A.- Ambito de aplicación:

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Singular Terciario Oficinas en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

2. 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.

B.-Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. En este caso, la calificación Residencial Singular se regirá por lo establecido en las Ordenanzas relativas a la Calificación " Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos", Vivienda Libre, (punto 5.1) y, por tanto, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación en lo que se refiere a las siguientes condiciones: 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.

Tendrá, por tanto como especiales condiciones características de este uso, las siguientes:

- Alineaciones, de bloque a calles, según especifica el Plano número 7 correspondiente: 5 metros de retranqueos a calles principal y su paralela

- Altura y número de plantas: 25 plantas (B+24) (8.380 centímetros de altura) en parcela OFI-1.

5 plantas (B+4) (1.780 centímetros de altura) en parcela OFI-2.

- Ocupación máxima de parcela: 80% en todas las plantas, incluidas plantas de sótano.

- Dimensión máxima del bloque: 60 metros.

- Superficie máxima de parcela: la existente que propone el Plan Parcial.

En cuanto a la edificabilidad máxima,

- OFI-1: 4,3819 m²/m².

- OFI-2: 1.5823 m²/m².

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

C.-Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación residencial singular 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.

D.-Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial singular.

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

- 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

5.3 Condiciones particulares de la calificación de terciario.

A.- 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 Parcial 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 PGOU de Granada.

En este caso afectan los presentes ordenanzas a las calificaciones definidas en planos como "Terciario Ocio/Comercial" y "Terciario Comercial"

B.- 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 PGOU, 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.

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

1. Parcela mínima

Para parcelas con calificación de terciario destinadas a usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, se establece una

superficie mínima de parcela equivalente a la total planteada en el presente Plan Parcial, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público, o adosada a instalaciones de carácter similar.

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.

Podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario en instalación singular, tanto comercial como de ocio en el presente Plan Parcial.

D. 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 perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros, aunque se permitirá, específicamente, la alineación a vial en los casos que el plano de alineaciones número 7 lo indica.

Se ha establecido un mínimo de 3 metros (o alineación a vial, en su caso) debido al escaso suelo neto resultante para este tipo de usos, que, en la mayoría de los casos, se trata de amplias superficies extendidas con una o dos plantas, necesitando el máximo de desarrollo en superficie. Dado que las calles son de anchos generosos, y los espacios interiores libres igualmente así lo serán, parecen suficientes los retranqueos planteados.

En cualquier caso, habrán de cumplirse las alineaciones fijadas en el plano número 7 Alineaciones, alturas y viales tipo de este documento.

E. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1. Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será:

Parcela TER/TIB (Ocio/Comercial/Est. Servicios). 60%

F. 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, salvo caso de ocupar zonas destinadas sobre rasante a aparcamiento abierto o acceso peatonal público, en cuyo caso podrán desarrollarse plantas de aparcamiento bajo estos espacios, con una ocupación de 100%.

G. 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 del Plan Parcial.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija en doce (12) metros admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta, diferenciándose según usos:

- Uso Terciario-Comercial: 2 plantas, u ocho (8) metros (se admite que lo ocupe una sola planta).

- Uso Terciario-Ocio comercial: 3 plantas, o doce (12) metros (se admite que lo ocupe 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.

5. Edificabilidades:

Uso Terciario Ocio-Comercial:

TER-1: 0,8341 m²/m²

TER-2: 1,3290 m²/m²

Superficies edificadas totales:

TER-1: Comercial: 43.364,82 m²

OCIO: 25.789,34 m²

TER-2: Comercial: 3.888,61 m²

OCIO: 2.310,66 m²

6.- En cualquier caso, si se diera la situación de ordenar las volumetrías propuestas con ocupaciones, formas, o criterios distintos de los establecidos en el plano de alineaciones y alturas (número 7), se tramitará Estudio de Detalle que defina las nuevas condiciones, siempre dentro de lo establecido en las Normas Generales del actual PGOU de Granada.

H. 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.

I.- 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 13 del título del PGOU de referencia.

2. En todo caso el proyecto de instalación singular terciaria, deberá de 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.

J.- 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 permite la instalación de dicho uso.

2.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado 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 establecidas para los mismos en el Título Sexto de la normativa del PGOU, 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.

5.3. Transportes e infraestructuras básicas. Estación de servicio.

A.- Ambito de aplicación:

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Transportes e infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del presente Plan Parcial, en este caso, incluida dentro de la manzana de Uso Ocio/Comercial, y compatible con ella.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de transporte e infraestructuras básicas, "Estaciones de Servicio".

2. 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.

B.-Condiciones particulares de la calificación Transportes e Infraestructura Básicas asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. En este caso, la calificación Transportes e Infraestructura Básicas se regirá por lo establecido en las Ordenanzas relativas a la Calificación "Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos", Vivienda Libre, (punto 5.1) y, por tanto, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de ocupación de parcela; de

ocupación rasante; 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.

1.1 Se podrá alinear su fachada a alineación de calles sin retranqueos.

1.2 En cuanto a la edificabilidad máxima, la edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima de 512,02 m2 edificados.

1.3 En cuanto a la altura máxima permitida, será 2 plantas (B+1), con 8 metros de altura.

1.4 Parcela mínima, 1000 m2.

2. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado de Transportes e Infraestructuras Básicas, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

C.-Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación Transportes e Infraestructuras Básicas 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.

D. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Transportes e Infraestructuras Urbanas.

2. En todo momento se atenderá a lo establecido en el Título Sexto de PGOU de Granada, en relación a implantaciones de usos, y condiciones de cambio de usos señaladas para el transporte e infraestructuras básicas.

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 social.

E. Compatibilidad de usos.

Dado que se implanta en la manzana de uso Comercial/Ocio, será compatible con dichos usos ubicándose dentro de esta manzana allá donde más idóneamente pueda realizar su servicio.

5.5. Equipamiento comunitario.

A.- 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 Parcial, y estarán en lo establecido en el correspondiente capítulo del PGOU de Granada.

B.- Edificabilidades máximas según usos.

Se determinan en el presente Plan Parcial las siguientes edificabilidades máximas:

Equipamiento Deportivo: 1,00 m2/m2 (3 plantas).

Equipamiento Social y Cultural: 1m2/m2 (3 plantas).

C.- Ordenación

Se atenderá a lo especificado en "Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos". Sólo se especifica especialmente, el retranqueo de alineaciones, que deberá de

cumplir al menos con una distancia igual a la mitad de la altura, siendo como mínimo 3 metros.

Igualmente, entre edificaciones, (salvo adosamiento a medianera), la separación será igual a la semisuma de las alturas de los edificios.

En el caso del equipamiento Deportivo, se permite la alineación en el frente de la parcela, sin retranqueo respecto de la AJ-1.

Granada, 23 de septiembre de 2005.-El Arquitecto Redactor, fdo.: Carlos Quintanilla Moreu.

NUMERO 6.872

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.

EDICTO

Expte. 16915/05 Junta Compensación PP-T1 "Cerrillo de Maracena"

INICIO DE SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL PP-T1 "CERRILLO DE MARACENA" PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION.

El Vicepresidente de la Gerencia,

HACE SABER: que el Pleno Municipal en su sesión celebrada el pasado 27 de enero de 2006, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal y parcial:

"Se examina expediente número 16.915/2005, de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, Servicio de Gestión y Patrimonio, relativo a Inicio de Sistema de Actuación por compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial P-T1 "Cerrillo de Maracena". Estatutos y Bases de Actuación, habiéndose formulado por los propietarios de mas del 50% la superficie de suelo afectada por esta unidad de ejecución, solicitud de iniciación del sistema de compensación mediante la formulación de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia, de fecha 17 de enero de 2.006, dándose conformidad a la propuesta del Servicio de Gestión y Patrimonio, en virtud de las facultades que me confiere el artículo 123.1.p) de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local en relación al 131.1 de la LOUA, el Ayuntamiento Pleno acuerda por unanimidad:

Primero.- Iniciar el sistema de compensación para la ejecución de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del ámbito de ejecución del Plan Parcial PP-T1 del Plan General de Granada, según lo establecido en el artículo 130.1.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, a solicitud formulada por los propietarios de mas del 50% de los terrenos afectados, encontrándose aprobado definitivamente el Plan Parcial por Acuerdo