

momento del procedimiento anterior a su terminación. El pago voluntario de la sanción pecuniaria podrá realizarse en c/ Recogidas 24, Edf Castro.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/01 de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del presente procedimiento es de diez meses.

Granada, 23 de febrero de 2006.-La Secretaria General, P.D., la Jefa de la Sección.

NUMERO 3.737

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

EDICTO

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: que una vez se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento en el Registro Municipal de Planeamiento, con el núm., 55, y ha transcurrido el plazo previsto para su inscripción en el Registro 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 27 de enero 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. 3.294/04 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales relativo a Plan Parcial en desarrollo del sector de suelo urbanizable industrial PP-I5 - Fatinafar I-.

En el expediente obra informe de la Jefa del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, de fecha 13 de enero de 2006, visado por el Director General, en el que se hace constar que:

1º.- El Plan Parcial fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de febrero de 2005, una vez cumplidos los preceptivos trámites de Información Pública, fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 25 de octubre de 2005.

2º.- Con fecha 23/11/05, se ha recibido informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento, que ha sido contestado en informe del Ingeniero de Caminos, Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, con fecha 10 de enero de 2006, en el sentido de que:

- La línea de edificación está contenida en los planos y en las ordenanzas del Plan Parcial.

- Que el P.P. I-5 cumple con el planeamiento -PGOU- aprobado.

- Que se deberán solicitar los correspondientes accesos cuando se redacte el proyecto de urbanización.

Por lo que se considera que no hay inconveniente para proceder a la propuesta de aprobación definitiva.

3º.- Con fecha 30 de noviembre de 2005, 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 al haber transcurrido en exceso el plazo previsto de un mes se entiende informado en sentido positivo.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia, de fecha 17 de enero 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 nº 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 nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº 160 de 20 de agosto de 2004), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta del Gerente, conformada por el Delegado de Planificación Urbanística y Obras Municipales, acuerda por unanimidad:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial en desarrollo del sector de suelo urbanizable industrial PP-I5 -Fatinafar I-, que recoge la resolución de las alegaciones, introduce un nuevo vial perpendicular a la Avenida de Andalucía y reordena ligeramente la zonificación, según proyecto visado el 21/10/05, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Segundo.- En cuanto al escrito presentado en este Ayuntamiento el 23/11/05, por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental del Ministerio de Fomento, ha sido contestado en informe del ingeniero de caminos, Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, con fecha 10 de enero de 2006, en el sentido de que:

- La línea de edificación está contenida en los planos y en las ordenanzas del Plan Parcial.

- Que el P.P. I-5 cumple con el planeamiento -PGOU- aprobado.

- Que se deberán solicitar los correspondientes accesos cuando se redacte el proyecto de urbanización.

Tercero.- En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el R.D. 1.955/2000, 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 nº 310 de 27/12/2000), puesto que para las líneas eléctricas aé-

reas, 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.

Cuarto.- Antes de proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincial del presente acuerdo, deberán 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, resultantes de aplicar el 6% de los costes estimados para la urbanización e implantación de servicios por el estudio económico-financiero del Plan Parcial, según lo previsto en los artículos 46 del Reglamento de Planeamiento, vigente de forma supletoria y en lo 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 P.G.O.U.

Quinto.- 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.

SEXTO.- Una vez cumplimentados los dos puntos anteriores, con la emisión de la Certificación Registral en el plazo de 10 días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo en 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 41.1 de la LOUA.

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

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL PP-15 DEL PGOU

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Marco, ámbito de aplicación y vigencia.

Estas ordenanzas del Plan Parcial de desarrollo "Fatinafar 1" desarrollan las previsiones del P.G.O.U. de Granada para el Polígono I-5, en el marco de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y del vigente Reglamento de Planeamiento.

Las ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial, y ello desde su entrada en vigor, es decir, desde su aprobación definitiva. Estarán en vigor hasta que el Plan Parcial se modifique por innovación del planeamiento general que desarrolla o del propio Plan Parcial, reglamentariamente tramitado.

1.2.- Documentación e interpretación.

Los documentos que componen este Plan Parcial son:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.
- Ordenanzas.
- Plan de etapas.
- Estudio económico.

Los Planos de proyecto (excepto el de imagen final) y las ordenanzas son de obligado cumplimiento. En caso de contradicción entre documentos, prevalecerá lo escrito sobre lo gráfico, la mayor escala sobre la menor y lo acotado sobre lo medido a escala.

La memoria y el estudio económico son instrumentos de referencia en la interpretación de las determinaciones del Plan Parcial.

1.3.- Objetivos.

Son objetivos de este Plan Parcial la ordenación del ámbito y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo, partiendo de las siguientes premisas:

Garantizar el establecimiento de los servicios urbanísticos previstos en las condiciones determinadas por el Plan Parcial.

Flexibilizar las determinaciones de parcelación que se establecen a fin de responder adecuadamente a las demandas del mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, mantener un control sobre la imagen final, estableciendo un retranqueo mínimo respecto a todas las alineaciones, aunque autorizando su modificación por manzanas completas y mediante el instrumento adecuado; a la vez que se exige el tratamiento como fachada de cualquier paramento visto.

2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

Una vez culminado el proceso prescrito para el sistema de compensación, podrán tramitarse instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, estudios de detalle y proyectos de reparcelación, de acuerdo con lo siguiente:

2.1.- De los estudios de detalle.

Se podrán redactar estudios de detalle a fin de proceder a modificaciones puntuales de ordenación de volúmenes, del viario secundario, de alineaciones o parcelación, así como para modificar la situación del suelo dotacional público y de infraestructuras urbanas; siempre y cuando no se modifique el aprovechamiento máximo ni el viario principal.

Los estudios de detalle podrán aumentar o disminuir los retranqueos más allá de los marcados por el Plan Parcial, a condición de que se actúe sobre una manzana completa proponiendo una solución arquitectónica coherente. También podrá abrirse mediante estudio de detalle un viario interior de la manzana o establecer alineaciones interiores que den lugar a espacios de uso privado para los ocupantes de la parcela. Si tales modificaciones afectasen a las redes de servicios o a los viales, habrá de redactarse y tramitarse un proyecto de urbanización.

2.2.- De las reparcelaciones.

La parcelación que se establezca durante la ejecución del sistema de compensación podrá modificarse, una vez concluido éste, mediante un proyecto de reparcelación. Será preciso obtener la licencia municipal correspondiente con el acuerdo de todos los propietarios de las parcelas afectadas, sin que resulten parcelas de superficie inferior a la parcela mínima establecida para cada uso y resolviendo las acometidas de servicios urbanos para cada parcela resultante; pudiendo exigirse, según la entidad de la actuación, la tramitación de un proyecto de urbanización.

2.3.- De los proyectos de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización será precisa la redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002 y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Sus determinaciones seguirán la secuencia establecida en el plan de etapas, a menos que concurran las circunstancias que en él se señalan para alterarla.

No podrán concederse licencias de edificación sin que se haya solicitado y obtenido la licencia de obras de urbanización, a fin de que éstas se ejecuten previa o simultáneamente.

Los proyectos de urbanización se sujetarán a las determinaciones que fije este Plan Parcial o, en su defecto, a las fijadas por el P.G.O.U de Granada; precisando además para su aprobación informes de las compañías suministradoras de los distintos servicios, que no tendrán carácter vinculante.

De acuerdo con lo establecido en el art. 42 del Reglamento de Gestión (y el art. 41 al que remite), podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación antes de concluir las obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización se ajustarán, en cuanto a dotaciones y servicios, a lo que determina este Plan Parcial, o el Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Para los servicios que dependan de compañías suministradoras, los proyectos de urbanización se ajustarán a sus recomendaciones, que habrán de justificarse documentalmente.

2.4.- De los proyectos de edificación.

Antes del inicio de las obras de edificación se precisará la redacción, tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Granada del correspondiente proyecto de edificación para obtención de la preceptiva licencia de obras.

Los proyectos deberán ajustarse a las determinaciones de este Plan Parcial así como a las del Plan General de Ordenación Urbana de Granada y a la normativa específica en vigor.

2.5.- Del ejercicio de actividades.

El ejercicio de cualquier actividad clasificada en el suelo de este Plan Parcial requerirá la obtención previa de la licencia de apertura que deberá tramitarse reglamentariamente.

2.6.- De la ejecución material de las obras de urbanización y edificación

Las obras de urbanización serán ejecutadas por la Junta de Compensación, bien mediante contrata, o en su caso a través de la empresa urbanizadora que se hubiera incorporado a la Junta, de acuerdo con lo determinado en sus bases de actuación. El procedimiento seguirá lo establecido por el articulado de la Sección 6ª del Reglamento de Gestión. Se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en el plan de etapas. El Ayuntamiento podrá designar un técnico encargado del seguimiento, inspección y control de las obras de urbanización, a fin de verificar la conformidad de éstas con el proyecto de urbanización aprobado.

Finalizadas las obras de urbanización, La Junta de Compensación solicitará del Ayuntamiento de Granada su recepción provisional, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana. Esta recepción se ajustará a lo establecido en el artículo 154 de la Ley 7/2002.

Las obras de edificación serán ejecutadas por los propietarios de las parcelas o los titulares de derechos, siguiendo el procedimiento reglamentariamente establecido.

3.- NORMATIVA DE USOS.

3.1.- Usos permitidos.

Siguiendo la clasificación de usos que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, los usos globales permitidos en el ámbito del Plan Parcial son:

Industrial.

Terciario.

Equipamiento comunitario.

Espacios libres.

Transportes e infraestructuras básicas.

Con los siguientes usos pormenorizados:

Industrial.

Pequeña o mediana industria.

Comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos:

Comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento y/o mantenimiento.

Almacén:

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenamiento de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

Almacén singular:

Comprende aquellas actividades de carácter singular por su gran tamaño o especialización, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenamiento de bienes o productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio básicamente mayorista. Incluye funciones complementarias como las que se refieren a la manutención, carga y descarga de mercancías, así como al mantenimiento de los equipos correspondientes.

Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o venta directa al público. Por su singularidad pueden requerir condiciones edificatorias inusuales.

Terciario.**Comercial.**

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

Oficinas:

Comprende aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a través del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, estudios y redacciones de medios de comunicación, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

Sala de espectáculos o centros de reunión:

Comprende aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, locales de alterne, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, pubs, etc).

Residencial singular:

Compatible en parcelas calificadas con uso terciario, es el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados, etc.) cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo).

Garajes:

Corresponde a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

Terciario en instalaciones singulares:

Comprende aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas de superficie superior a 1 ha. y que pueden ser fundamentalmente de las categorías que siguen:

- Terciario en instalación singular comercial:

Destinadas a albergar grandes superficies con uso dominante comercial.

- Terciario en instalación singular de ocio:

Destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

Equipamiento comunitario:**Equipamiento comunitario universitario:**

Abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada u otras de nueva implantación, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.

Equipamiento comunitario docente:

Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

Equipamiento comunitario deportivo:

Comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

Equipamiento comunitario S.I.P.S.:

Abarca el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, pudiendo ser de titularidad pública o privada.

Sanitario:

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o de hospitalización.

Asistencial:

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas a través de los denominados servicios sociales.

Social-cultural:

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc. tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

Equipamiento comunitario servicios fúnebres:

Incluye el conjunto de actividades que facilitan la conservación, traslado, custodia, velatorio e incineración de personas fallecidas, así como la asistencia a sus allegados y los servicios civiles o religiosos vinculados. Se excluye la inhumación.

Espacios Libres.**Plazas, Jardines y Zonas Verdes.****Transportes e Infraestructuras Básicas.****Infraestructuras urbanas.**

3.2.- Cambios de uso.

Será posible el cambio de uso pormenorizado entre los citados más arriba, tramitándose conjuntamente con la licencia de obras.

3.3.- Compatibilidad de usos.

Los usos relacionados en el punto 3.1 se entienden como compatibles entre sí dentro del ámbito del Plan Parcial. El uso terciario se entiende compatible con el uso de alojamiento hotelero, en cualquiera de las modalidades y categorías contempladas por la legislación específica. El cambio de uso se hará con las condiciones de ordenación correspondientes al uso terciario. En la parcela de terciario existente se permitirá el mantenimiento de su actual uso residencial.

Para el resto de casos se estará a lo determinado por la normativa de usos del Plan General de Ordenación Urbana.

3.4. Usos prohibidos.

Se estará a lo determinado por la normativa de usos del Plan General de Ordenación Urbana y al Reglamento de Actividades.

4.- NORMATIVA DE EDIFICACION.

4.1.- Condiciones generales de parcelación.

La parcelación que se establezca en el correspondiente proyecto de parcelación, o en sucesivos proyectos de reparcelación tras la ejecución del sistema de compensación, deberá ceñirse a lo siguiente:

Parcela mínima: según se especifica en esta normativa para cada uso pormenorizado.

Ancho mínimo de parcela: 8,00 metros, excepto en el Uso pormenorizado de infraestructuras urbanas que será de 5,00 metros. En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

4.2.- Condiciones generales de la edificación.

Son las prescritas por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con las siguientes precisiones:

4.2.1.- Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones mínimas obligatorias son las señaladas en el plano correspondiente, que marcan el retranqueo que ha de mantener la edificación respecto de la vía pública. En general son 4,00 metros, excepto en parte del frente a la autovía. Estos retranqueos pretenden dotar a las distintas parcelas de una zona de desahogo ante ella para aparcamiento y labores de carga y descarga.

Los retranqueos a vía pública pueden aumentarse o disminuirse mediante estudio de detalle referido a una manzana completa; en el que se determine la creación de espacios suficientes en el interior de la parcela para las finalidades antes aludidas que hagan innecesario el retranqueo de fachada. El retranqueo de la edificación de la parcela por su fondo es libre, siendo resultado de las condiciones de aprovechamiento. No obstante, en las parcelas en esquina, deberá solucionarse la continuidad de la fachada en las dos alineaciones hasta las respectivas medianeras. Las parcelas con uso pormenorizado de infraestructura urbana deberán resolver su fachada en alineación con las de las parcelas colindantes, aún cuando se trate de albergar elementos industriales prefabricados.

Sólo podrán situarse dentro de la zona de retranqueo a vía pública elementos constructivos que no consuman aprovechamiento, según los criterios del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y los expresados en estas Ordenanzas.

4.2.2. Superficie edificada.

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, computada de acuerdo con los criterios expresados en el PGOU y las precisiones contenidas en estas ordenanzas.

En el caso de edificaciones en que se permita una altura mayor que la máxima de su uso pormenorizado, la edificabilidad por planta se computará afectando la superficie construida de un coeficiente igual al cociente entre la altura alcanzada y la altura máxima permitida para el uso pormenorizado.

4.2.3. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. La forma de medición de alturas, su cómputo, la consideración del semi-sótano en función de la rasante, las construcciones permitidas por encima de la altura, etc. se guiarán por los criterios del PGOU. En los edificios de tipo nave, la altura de la edificación se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (cabeza de pilar).

4.3. Condiciones particulares de la edificación.

4.3.1. Condiciones particulares de la calificación industrial en manzana.

Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

Ancho mínimo de parcela: 8,00 metros.

En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas 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.

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un estudio de detalle que abarque la manzana completa y que determine la previsión de espacios libres para aparcamiento, carga y descarga, etc. en el interior de la parcela.

Edificabilidad máxima: 0,90 m²/m².

En el cálculo de la superficie construida no se incluirán las marquesinas y voladizos que estén abiertos por tres de sus lados. Tampoco se computarán los pasadizos retráctiles ni las cubiertas de plazas de aparcamiento en superficie.

Ocupación máxima:

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos.

Ocupación bajo rasante:

Podrá construirse hasta cuatro plantas de sótano, o tres y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

En el caso de planta semisótano la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Altura y número de plantas: 2 plantas (8,00 metros).

Se admiten naves que alcancen dicha altura con una sola planta. En estos casos, la altura se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (altura de pilar). En todo caso la cumbrera podrá superar la altura del arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se ajustarán a lo determinado por la normativa del PGOU para este mismo uso pormenorizado.

Patios:

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del PGOU.

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En las fachadas se dispondrán elementos que oculten la inclinación de las cubiertas, a menos que ésta se utilice como elemento primordial en la composición volumétrica del edificio.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada.

Cercas y vallados:

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier linderero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará la altura de 2,50 metros.

4.3.2. Condiciones particulares de la calificación almacén singular.

Parcela mínima: 7.000 metros cuadrados.

Ancho mínimo de parcela: 60,00 metros.

En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la 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.

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un estudio de detalle que abarque la manzana completa y que determine la previsión de espacios libres para aparcamiento, carga y descarga, etc. en el interior de la parcela haciendo innecesario el retranqueo.

Edificabilidad máxima: 0,75 m²/m².

En el cálculo de la superficie construida no se incluirán las marquesinas y voladizos que estén abiertos por tres de sus lados. Tampoco se computarán los pasadizos retráctiles ni las cubiertas de plazas de aparcamiento en superficie.

Ocupación máxima:

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos.

Ocupación bajo rasante:

Podrá construirse hasta cuatro plantas de sótano, o tres y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

En el caso de planta semisótano la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Altura y número de plantas: 1 planta (8,00 metros).

En las naves, la altura se medirá hasta la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta (altura de pilar). En todo caso la cumbrera podrá superar la altura del arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

La altura máxima podrá aumentarse por necesidades específicas de la actividad, debiendo computarse la superficie construida afectándola de un coeficiente igual al cociente entre la altura alcanzada y la altura máxima permitida.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se ajustarán a lo determinado por la normativa del PGOU para este mismo uso pormenorizado.

Patios:

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del PGOU.

Podrán abrirse a fachada los patios de maniobra necesarios para la actividad a desarrollar.

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En las fachadas se dispondrán elementos que oculten la inclinación de las cubiertas, a menos que ésta se utilice como elemento primordial en la composición volumétrica del edificio.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada.

Cercas y vallados:

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier linderero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará la altura de 2,50 metros.

Cambio de uso:

Las parcelas con calificación almacén singular podrán cambiar su uso pormenorizado por cualquiera de los compatibles. En particular será posible el cambio al uso pormenorizado industrial en manzana, cumpliendo la parcela mínima de este último.

4.3.3. Condiciones particulares de la calificación de terciario.

Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

Ancho mínimo: 8,00 metros.

En las parcelas en esquina, uno de los lados podrá tener una dimensión inferior a la mínima, siempre y cuando pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro igual al ancho mínimo.

Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas 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.

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse (respetando las condiciones de normativa sectorial que fuesen de aplicación) mediante la tramitación de un estudio de detalle que abarque el total de la superficie de la manzana de uso terciario y que habrá de resolver los problemas de unión que se planteen con las parcelas de otros usos.

Edificabilidad máxima: 1,30 m²/m².
0,50 m²/m² en el terciario existente.

Ocupación máxima:

La resultante de las condiciones de edificabilidad y retranqueos.

Ocupación bajo rasante:

Podrá construirse hasta cuatro plantas de sótano, o tres y un semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de las plantas sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semisótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

En el caso de planta semisótano la cara superior del forjado de techo de la misma se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Altura y número de plantas: 3 plantas (11,20 metros).

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se ajustarán a lo determinado por la normativa del PGOU para este mismo uso pormenorizado.

Patios:

Se permiten los patios de parcela que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del PGOU.

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada.

Cercas y vallados:

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier linderero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará a altura de 2,50 metros.

4.3.4. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario.

Las parcelas con esta calificación se ajustarán a lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada para la calificación residencial en bloques abiertos, en lo que se refiere a:

Parcelación.

Ocupación de parcela sobre y bajo rasante.

Separación mínima entre edificaciones.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Tipos y dimensiones mínimas de los patios.

Dimensiones máximas de las edificaciones.

El resto de las condiciones de ordenación se ajustarán a lo siguiente:

Alineación a vial o espacio público:

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueadas como mínimo a la distancia indicada en este Plan Parcial.

Esta determinación puede aumentarse o disminuirse mediante la tramitación de un estudio de detalle que abarque la manzana completa.

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Altura y número de plantas: 3 plantas (11,20 metros).

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

En el caso de que se presenten retranqueos a fachada superiores a los exigidos, las medianeras resultantes habrán de tratarse con iguales condiciones y materiales que la fachada.

Cercas y vallados:

Se permite el vallado de las parcelas en cualquier linderero que quedare libre. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará a altura de 1,20 metros, pudiendo continuarse permeable hasta 2,50 metros.

4.3.5. Condiciones particulares de la calificación de espacios libres.

Ocupación máxima: 2%.

Ocupación bajo rasante según art. 6.1.20 del PGOU.

Altura y número de plantas: 2 plantas.

Condiciones particulares de régimen y uso:

Sólo se permiten edificaciones de titularidad pública destinadas a la custodia, mantenimiento o gestión del espacio público, o equipamientos comunitarios deportivos o de servicios de interés público o social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa.

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

Cercas y vallados:

Se permite el vallado total de las parcelas de este uso. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará a altura de 1,20 metros, pudiendo continuarse permeable hasta 2,50 metros.

4.3.5. Condiciones particulares de la calificación de infraestructuras urbanas.

Parcela mínima y ancho mínimo: 30 m² y 5,00 metros.

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².

Ocupación máxima:

La resultante de las condiciones de edificabilidad y altura.

Ocupación bajo rasante:

Solo podrá construirse una planta de sótano o semi-sótano, destinada exclusivamente al uso indicado y de carácter comunitario.

El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie ocupada, excepto el semi-sótano en la zona de retranqueo de fachada, a fin de que dicho retranqueo sea uniforme en toda la altura de aquélla.

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

Altura y número de plantas: 1 planta (3,50 metros).

La altura máxima podrá rebasarse, siempre con una sola planta, si así lo exigieran las especificaciones técnicas o normativas de los aparatos o equipos que hayan de albergar.

Condiciones particulares de estética:

Cuando las fachadas se ejecuten con fábrica, éstas se revestirán con revestimiento continuo o aplacado, a menos que se trate de materiales específicos para formación de paramentos vistos.

Cercas y vallados:

Se permite el vallado en los paramentos que quedaren libres. La cerca será de fábrica revestida, fábrica para quedar vista o elementos prefabricados y no sobrepasará a altura de 2,50 metros.

No obstante, estas parcelas habrán de resolver su fachada en alineación con las de las parcelas colindantes, aún cuando se trate de albergar elementos industriales prefabricados.

PLAN DE ETAPAS:

De acuerdo con el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas del Plan Parcial debe establecer la secuencia de ejecución de las obras de urbanización en coherencia con las demás determinaciones del mismo, especialmente con el desarrollo temporal de la edificación prevista, de sus dotaciones y de las distintas redes de servicios.

Atendiendo a las características de organización espacial, y diferentes redes que el Plan Parcial fija, así como a su relación con otros sectores vecinos y a las necesidades de conexión de las infraestructuras previstas, se establecen las siguientes etapas:

ETAPA 1.

Construcción del vial principal que viene desde el P-30, con todas sus redes.

Construcción del vial que sigue la antigua vía del tranvía, con todas sus redes.

Construcción de todos los viales situados entre el anterior y la autovía, con todas sus redes.

Construcción del vial que une el vial principal con la antigua vía del tranvía, con todas sus redes.

Construcción de los servicios de agua potable y saneamiento que discurren por el vial de la antigua vía del tranvía, en coordinación con las obras del PP-I6.

Construcción de los viales que rodean la manzana de uso almacén singular, con todas sus redes.

Ejecución de los espacios públicos englobados dentro de lo actuado.

Puesta a disposición de los terrenos para equipamientos.

Plazo de inicio: 18 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Plazo de terminación: 18 meses desde su inicio.

Documentos:

- Proyecto de reparcelación del sector.
- Proyecto de urbanización Fase I

La conclusión de esta etapa, pone en servicio un total de 144.947 m² de suelo edificable, que representan casi el 69% del total lucrativo; además de los suelos de equipamientos y el 49% de las zonas verdes previstas. Desde el punto de vista de la estrategia comercial, el inicio de la puesta en el mercado de la zona lindante con la autovía, debe mejorar la promoción publicitaria. Por otra parte,

se incluye en esta primera etapa la creación del suelo de uso almacén singular, ya que existe una real demanda contrastada.

ETAPA 2.

Construcción del resto de viales del sector, con todas sus redes.

Completamiento de la zona verde contigua al ferrocarril y construcción de las dos zonas verdes próximas al terciario existente.

Plazo de inicio: 8 meses desde la recepción de las obras ejecutadas en la Etapa 1.

Plazo de terminación: 12 meses desde su inicio.

Documentos: proyecto de urbanización Fase II.

La conclusión de las obras supondrá la finalización de la urbanización de la totalidad del ámbito.

ETAPA 3.

Obtención de suelo y ejecución de obras para la conexión con el PP-I3, entre Espadafor y Dhul, y la rectificación del trazado del vial que une la autovía con la Azucarera San Isidro.

Plazo de inicio de las obras: 3 meses desde la puesta a disposición del suelo.

Plazo de terminación: 4 meses desde su inicio.

Documentos:

- Expediente municipal de expropiación.

- Proyecto de urbanización.

MODIFICACIONES AL PLAN DE ETAPAS.

De acuerdo con el art. 54.2 del Reglamento de Planeamiento, se considera que este Plan de Etapas puede alterarse en su secuencia espacial (por segregación en sub-fases según la marcha de la comercialización del producto), y sobre todo en su secuencia temporal por las siguientes razones:

La etapa 3 puede adelantar a otras o solaparse con alguna, en función del momento preciso de la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento de Granada.

La construcción del vial sobre la antigua vía del tranvía, prevista en la etapa 2, debería cumplimentarse en el momento oportuno que resulte del acuerdo con los urbanizadores del PP-I6, puesto que habrá de ejecutarse de modo unitario.

Granada, septiembre de 2005.-B y M Arqvi, S.L., el Arquitecto.

NUMERO 4.629

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

EDICTO

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 31 de marzo de 2006, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle para adquisición de suelo sobrante de vial pú-

blico, modificación de alineaciones y ordenación de volúmenes en dos parcelas sitas en Camino Bajo de Huétor, esquina a c/ Músico José Rodríguez, cuyo tenor literal es el que sigue: "Se presenta a Pleno expediente núm. 17.175/05 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales sobre estudio de detalle en Camino Bajo de Huétor, esquina c/ Músico José Rodríguez.

En el expediente obra informe del Jefe de la Unidad Técnica del PGOU, de fecha 14 de marzo de 2006, en el que se hace constar que:

1º.- El estudio de detalle que tiene como objetivo la adquisición de suelo sobrante de vial público, modificación de alineaciones y ordenación de volúmenes en dos parcelas situadas en Camino Bajo de Huétor, esquina a c/ Músico José Rodríguez, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de diciembre de 2005 y sometido a información pública por espacio de 20 días, según anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 29, de fecha 13 de febrero de 2006, y anuncio aparecido en el periódico "Ideal" de 2 de febrero de 2006.

2º.- El Pleno de la Junta Municipal de Distrito Genil, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2006, acordó informar favorablemente el estudio de detalle.

3º.- Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

4º.- El presente proyecto ha sido tramitado con observancia de todos los trámites legalmente previstos en los artículos, 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31/12/02), y de forma supletoria, en lo que sea compatible con esta Ley, el artículo 140 del Real Decreto 2.159/1978; y en cuanto a la competencia para su aprobación inicial el apartado d) del artículo 127.1 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 nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 18.1.d) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº 160 de 20 de agosto de 2004).

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, una vez ha transcurrido el periodo de información pública sin que se hayan presentado alegaciones, a tenor de lo establecido en los artículos, 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 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 nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº 160 de 20 de agosto de 2004), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta del Gerente, conformada por el Vicepresidente de la Gerencia, acuerda por unanimidad:

Primero.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle para la adquisición de suelo sobrante de vial público,