

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACION.

La ejecución de las previsiones del Plan de Incorporación habrá de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos mas adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa, podrán redactarse Estudios de Detalle o Proyectos de Parcelación en las circunstancias y con las condiciones en cada caso determinadas a continuación:

1.1.- Estudios de Detalle.

1.- Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones, sin embargo por este procedimiento no podrá modificarse el viario principal del Plan ni superarse las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, entendiéndose definidas estas por la edificabilidad y los usos en cada caso permitidos por el Plan.

2.- Los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos, y afecciones.

3.- A través de un Estudio de Detalle podrán alterarse las alineaciones máximas de la edificación, ocupando los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se trate de soluciones formales concretas de edificación, definidas a nivel de proyecto, que procuren mejores resultados de la ordenación de volúmenes o del diseño final.

Podrán proponerse igualmente otras soluciones para los retranqueos obligatorios, referidas cuando menos a una manzana completa de las definidas por el plan.

4.- Por medio de un Estudio de Detalle podrán proponerse nuevas ordenaciones de manzana y otras soluciones de parcelación que podrán incluir la apertura de accesos interiores de dominio privado, con objeto de resolver problemas de accesibilidad al nuevo parcelario.

5.- Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructura habrá de tramitarse el correspondiente proyecto complementario de urbanización.

1.2.- Parcelaciones.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables del Plan de Incorporación.

Podrá alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de parcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes no incumplirán las condiciones de parcela mínima.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuando la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresa de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcela mínima y ningún lado de las parcelas resultantes sea inferior a 10 m.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que en relación a la obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos se produzcan, debiendo quedar garantizadas las soluciones necesarias para que todas las parcelas cuenten con los servicios urbanos. A estos efectos y cuando el Ayuntamiento lo considere, podrá exigirse la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

NORMAS GENERALES DE USO.

El Plan General de Granada establece las normas de uso para los usos globales industrial, y equipamiento, que constituyen los determinados para los terrenos incluidos en los ámbitos de los Planes Parcial y Especial. En desarrollo de tales previsiones se establecen las siguientes determinaciones:

1. USOS PERMITIDOS.

En los planos de Determinaciones Globales y Pormenorizadas se delimitan los distintos usos establecidos por el plan en su territorio. Las denominaciones y especificaciones de los usos previstos se establecen de acuerdo a lo previsto en las Normas específicas de usos del vigente P.G.O.U. de Granada. En las manzanas previstas podrán implantarse los usos genéricos que a continuación se relacionan:

a) Industriales.

Comprende este grupo los usos o actividades destinados a la fabricación y transformación de materias primas, incluso a sus posteriores operaciones tales como almacenado, envasado, venta, exposición, transporte y distribución.

El uso pormenorizado incluido en este grupo, será el de Agrupación Industrial en Manzana de acuerdo a la definición y características de la norma 1.4.2.2 del P.G.O.U., cuyos usos característicos son los de Taller, Industria y Almacén.

b) Equipamientos sociales.

Se integran en este grupo los usos o las actividades de carácter social previstas por el anexo del Reglamento de Planeamiento para las dotaciones de terrenos asignados a tal carácter.

Se definen como tales los usos dedicados a satisfacer necesidades colectivas del polígono, considerándose a estos efectos los siguientes:

- prestación de servicios públicos escolares, sanitarios, culturales, administrativos, religiosos o recreativos.
- centros de exposición y divulgación colectiva de productos o actividades.

Se incluye en este grupo el uso pormenorizado "Centro Cívico-Social" de la Norma 1.4.5.1. del P.G.O.U.

c) Equipamientos comerciales.

Corresponde este grupo a las actividades de carácter comercial previstas por el anexo del Reglamento de Planeamiento para las dotaciones de terrenos asignados a tal carácter.

Serán usos dedicados a satisfacer necesidades colectivas del polígono, considerándose a estos efectos los siguientes:

- comercio al servicio del polígono.
- centros de exposición, venta y divulgación colectiva de productos o actividades.
- bares, restaurantes, cafeterías y alojamientos hoteleros.

El uso pormenorizado correspondiente será el de "Centro Comercial" definido en la Norma 1.4.5.7. del P.G.O.U.

d) Equipamientos Docentes.

Corresponde a las actividades relacionadas con la enseñanza en sus grados obligatorios o no. En particular, se refiere este uso a los centros docentes ya existentes en el ámbito del Plan Especial, como instalaciones singulares / autónomas con Uso Global Definitivo. El desarrollo futuro de estas instalaciones se regirá, en las mismas condiciones presentes por lo dispuesto en el P.G.O.U. para el correspondiente uso detallado.

e) Equipamientos Deportivos.

Se incluyen en este grupo todos los usos implícitos en la práctica de cualquier deporte.

Corresponde el uso pormenorizado "Centro Deportivo" de la Norma 1.4.5.6 del P.G.O.U.

f) Espacios Libres.

Serán los dedicados al libre esparcimiento de carácter público.

2.- USOS PROHIBIDOS.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, con carácter general y sin perjuicio de las compatibilidades explícitamente definidas, se prohíben los usos de carácter dominante residencial.

3.- COMPATIBILIDAD Y ASIGNACION DE USOS.

En los planos de Determinaciones Globales y Pormenorizados se establece el ámbito territorial de las zonas en que se divide el polígono a los efectos de asignación de los usos permitidos.

Dentro de cada una de las zonas y manzanas se permitirán exclusivamente los usos antes señalados si bien se establecen el sistema de compatibilidad de usos de los cuadros nº 4.4 de la Normativa del Plan General. Se seguirán además los criterios siguientes:

1.- Podrá permitirse una vivienda en las zonas de Equipamientos Social o Comercial en concepto de vivienda del guarda o vigilante del polígono.

Además excepcionalmente podrá autorizarse una vivienda para el guarda en aquellas industrias que por su tamaño o producción necesiten vigilancia continuada requiriéndose en estos caso que la superficie de parcela sea igual o superior a 5.000 m² o que se tramite la excepcionalidad ante la C.P.U. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 100 m².

2.- Podrán admitirse usos de carácter terciario o institucional vinculados al resto de los usos permitidos en el polígono.

3.- Se consideran usos compatibles los aparcamientos o cocheras al servicio de las industrias o instalaciones permitidas.

4.- En cualquiera de las zonas se permitirán los usos destinados a centros de servicio afectos a la infraestructura, si bien únicamente de forma excepcional podrán implantarse en los espacios libres públicos, debiendo cumplir en tal caso las condiciones establecidas para la edificación en estas zonas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

En el plano de Determinaciones Detalladas se establece una parcelación que deberá respetarse en tanto no se apruebe un nuevo proyecto de parcelación o modificación puntual de la misma según lo establecido en el Capítulo III.

En todo caso, las nuevas parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima: 1000 m².
- Lado mínimo de parcela: 10 m.
- Diámetro círculo inscrito tangente a lado menor: 10 m.

2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Las condiciones generales de la edificación serán las descritas en las Ordenanzas del Plan General de Granada, con las precisiones siguientes:

2.1. Condiciones de uso.

Los usos detallados de la edificación serán los correspondientes a los usos pormenorizados establecidos para el suelo en cada caso, con las condiciones de compatibilidad del P.G.O.U.

2.2. Alineaciones y retranqueos.

La alineación de la edificación se establece en el plano de alineaciones de acuerdo con los siguientes criterios:

- Alineación máxima:

Se define como la alineación dentro de la que deberán desarrollarse las construcciones. Queda expresada en el plano de Determinaciones Detalladas con la denominación "Alineación de la Edificación", y se refiere tanto a las alineaciones con frente a vía urbana, como los retranqueos de linderos. Estos retranqueos serán en general de 5 m. salvo donde así se establece en el citado plano.

EXTRACTO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCAIL Y ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE

Esta alineación tendrá el carácter de obligatoria en las alineaciones a fachada no permitiéndose otros retranqueos adicionales de longitud mayor del 50% de la fachada.

Sin perjuicio de lo anterior, las construcciones podrán separarse de los linderos de parcela un ancho mínimo de cinco metros, aún en los casos en que el Plano de Determinaciones detalladas no lo prevea, en cuyo caso las medianerías vistas deberán tener tratamiento de fachada.

Las alineaciones establecidas en los planos únicamente pueden alterarse con el objeto y por el procedimiento previsto en la Ordenanza III.1.1. referida a Estudios de Detalle.

Las áreas resultantes una vez deducidos los retranqueos que se derivan de alineaciones obligatorias, se consideran áreas edificables, quedando expresadas en los planos de Determinaciones Pormenorizadas y Detalladas.

- Alineaciones y retranqueos interiores.

Las alineaciones interiores de la edificación en relación con los límites medianeros de parcela, no tendrá otras limitaciones que las que se deriven del cumplimiento de las alineaciones obligatorias, siendo autorizables retranqueos a linderos interiores con otras parcelas, siempre que cuenten con un ancho mínimo de 5 m.

2.3. Ocupación.

Se define la ocupación como la parte de parcela que se puede construir en cada planta. En todo caso la ocupación no será mayor de la resultante de los retranqueos obligatorios.

Los retranqueos obligatorios únicamente podrán ocuparse con elementos constructivos que no consuman edificabilidad según los criterios del apartado siguiente.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Las condiciones particulares de la edificación serán las establecidas en el título tercero de las Ordenanzas del Plan General de Granada, para cada uno de los usos pormenorizados establecidos en el presente Plan de Incorporación.

Se establece, en particular, la referencia al capítulo 2 del referido título de las Ordenanzas para las unidades básicas con uso "Agrupación Industrial en Manzana", con las siguientes precisiones

3.1. Edificabilidad normal.

Se define la edificabilidad normal en m²/m² como el total de la superficie cubierta que puede construirse sobre cada parcela.

La edificabilidad normal se establece en 1 m²/m² referido a la superficie de cada parcela, con el criterio de medición contenido en la Ordenanza 2.1.4.d del P.G.O.U.

3.2. Edificabilidad Máxima.

Se define la edificabilidad máxima, como la que puede alcanzarse en una parcela mediante la materialización en la misma de la máxima transferencia de aprovechamiento permitida.

Se establece la edificabilidad máxima de una parcela incluida en una unidad básica con uso "Agrupación Industrial en Manzana" en 1,25 m²/m²

3.3. Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones industriales se limita a dos plantas, con el criterio de medición de altura en metros contenido en la Ordenanza 3.2.2.b. del P.G.O.U.

3.4. Condiciones de primera ocupación.

Las edificaciones e instalaciones abran de cumplir las condiciones específicas de las legislación o normativa sectorial que fuere de aplicación en función de su uso o actividad y en relación con las parcelas contiguas.

Antes del comienzo de la primera ocupación de la edificación, o en los casos de

EXTRACTO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCAIL Y ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE
reforma y cambio de actividad, será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal para cuya concesión se requerirá la tramitación ante el Ayuntamiento u organismo competente de cuantos proyectos fueren exigibles relativos a las distintas instalaciones así como la tramitación del correspondiente expediente de actividades (RD. 2414/61 de 30 de XI).

3.5. Cercas vallas y cerramientos de parcela.

Todas las parcelas una vez edificadas deberán quedar valladas en todo su perímetro.

Las cercas entre parcelas podrán ser ciegas, o mixtas con enrejados, alambradas, mallazos, celosías o similares. Contaran con una altura mínima de 2 m. y máxima de 3 m. desde la cota mas alta del terreno contiguo. En caso de cerramientos ciegos se adoptaran soluciones constructivas que cuenten con revestimientos, pintura o materiales de acabado.

Los cerramientos a calle oficial, espacio libre publico o al exterior del polígono, deberán coincidir con la alineación oficial en cada caso establecida. En estos casos cuando los espacios interiores tengan un tratamiento ajardinado podrán utilizarse verjas, cercas o vallas no opacas de altura no superior a 3 m. En caso de producirse vistas a espacios no ajardinados se dispondrá de cerramiento ciego de 1,5 m. de altura, revestido o pintado, disponiendo sobre él y hasta un máximo de 3 m. otros elementos no opacos acompañados por setos vegetales.

3.6. Anuncios, toldos, marquesinas, etc.

Podrán autorizarse elementos secundarios tales como anuncios, toldos, marquesinas, etc. siempre que se dispongan en el interior de parcela, no superen la altura máxima permitida para la edificación y se integren compositivamente en la edificación principal. Sobre la vía pública únicamente se permitirán anuncios volados situados como mínimo a 4,5 m. sobre la rasante de la acera y siempre que en cualquier caso el vuelo no supere dos metros.

3.7. Condiciones estéticas.

Los volúmenes edificados deberán componerse evitando o reduciendo medianerías vistas que en todo caso abran de ser tratadas como las fachadas, contando con los revestimientos, pinturas o acabados necesarios para producir una imagen de obra acabada.

Los espacios interiores de parcela no edificados y vistos desde el exterior abran de tener tratamiento como zonas ajardinadas o zonas de aparcamientos.