



PLAN PARCIAL CAMPO DE GOLF

Las Gabias, Granada

promotore: Granada golf s.a.
arquitecto òtor: fec iòáñez sanchez
arquitectos: l.y.p. ibáñez sanchez
c. arbós fernández

AÑO DE 1989

V ORDENANZAS REGULADORAS



Plan Parcial Campo de Golf
ORDENANZAS REGULADORAS



V. ORDENANZAS REGULADORAS

1. INTRODUCCION, GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA
 - 1.1. JUSTIFICACION Y FINALIDAD
 - 1.2. AMBITO Y REGIMEN DE APLICACION
 - 1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS E INFORMACION URBANISTICA
 - 1.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA. PROCEDIMIENTO. INCUMPLIMIENTOS
 - 1.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA
 - 1.4.2. PROCEDIMIENTO. COMPETENCIA E INCUMPLIMIENTOS RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION
 - 1.5. INFRACCIONES URBANISTICAS. INSPECCION. COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES
 - 1.5.1. INFRACCIONES URBANISTICAS
 - 1.5.2. INSPECCION. COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES
 - 1.6. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 - 2.1. CALIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS
 - 2.2. ESTUDIOS DE DETALLE
 - 2.3. PARCELACIONES
 - 2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION
3. GESTION URBANISTICA
 - 3.1. POLIGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACION
 - 3.2. CESIONES Y CARGAS
4. NORMAS Y CONDICIONES TECNICAS PARA LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION. (ORDENANZAS PRIMERA A SEXTA)
 - 4.1. NORMAS PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTO
 - 4.2. NORMAS PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
 - 4.3. NORMAS PARA LA RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO
 - 4.4. NORMAS PARA LA RED DE SANEAMIENTO
 - 4.5. NORMAS PARA LA RED DE TELEFONIA
5. NORMAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES
 - 5.1. CONDICIONES GENERALES DE SUELO URBANO. (ORDENANZAS PRIMERO A SEXTA)
 - 5.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES (ORDENANZAS SEPTIMA A DECIMO TERCERA)
 - 5.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (ORDENANZAS CUARTA A VIGESIMA)
 - 5.4. CUADRO RESUMEN



1. INTRODUCCION, GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

1.1. JUSTIFICACION Y FINALIDAD.

El Artículo 57 del Reglamento de Planeamiento fija los documentos con los que se desarrollarán las determinaciones de los Planes Parciales. Para dar cumplimiento a dicho artículo y fijar las condiciones necesarias para la actividad edificatoria y urbanística se redactan las presentes Ordenanzas del P. Parcial de Ordenación de Pedro Verde.

En base al artículo 61, la finalidad de estas Ordenanzas es la de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, contemplando los siguientes aspectos:

- a. Generalidades y terminología de conceptos.
- b. Régimen urbanístico del suelo.
- c. Normas de edificación.
- d. Normas particulares de cada zona.

1.2. AMBITO Y REGIMEN DE APLICACION

El Area de aplicación de las presentes Ordenanzas se limita a los terrenos que el presente Plan Parcial regula y que e especifican en la documentación gráfica adjunta, calificados como "suelo urbanizable" y que tras la aprobación de este Plan pasarán a ser suelo urbano.

Todas las actividades que supongan alguna actuación urbanística y edilicia, tanto pública como privada, y que se especifican en las presentes Ordenanzas, son objeto de regulación por las mismas, Ley del Suelo y Reglamento que las desarrollan.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor una vez aprobado definitivamente éste P. Parcial y tras su publicación en el B.O.P.

1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS E INFORMACION URBANISTICA

Las peticiones de licencia e información urbanística deberán ir suscritas por el interesado y dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

Aquellas solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre del facultativo competente, como requisito previo a su

presentación en el citado registro.

La información solicitada por escrito, copias de documentos y expedición de licencias, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Las consultas sobre el Planeamiento oficial, el examen visual de planos y documentos se efectuarán en el Ayto. y normalmente se resolverá en el mismo acto.

1.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA. PROCEDIMIENTO. INCUMPLIMIENTOS.

1.4.1. Actos sujetos a licencia previa.

Los actos que se reseñan a continuación están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes en base a la legislación específica aplicable:

1. OBRAS:

-De Construcción o edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.

-De Ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

-De Edificación y reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones existentes.

-De modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

-Las de carácter provisional previstas y de acuerdo con el artículo 58, apartado 2, de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-De instalación de servicios públicos.

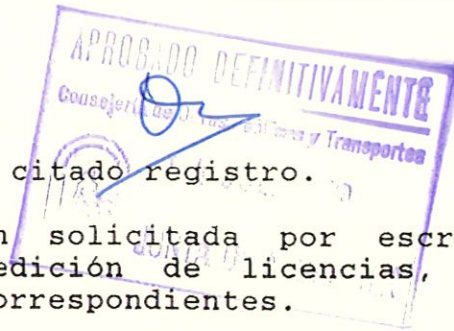
-De movimiento de tierras como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenado, excepto aquellos actos detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización Urbana.

2. USOS:

-La primera utilización u ocupación de los edificios o instalaciones en general.

-Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-El uso del suelo sobre las edificaciones e





instalaciones en general.

-El cambio de uso de los edificios e instalaciones en general.

OTROS ACTOS SUJETOS A PREVIA LICENCIA:

-Las parcelaciones urbanísticas.

-La demolición de las construcciones. salvo en los casos declarados en ruina inminente.

-Las instalaciones y construcciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos u otros usos a que se destine el subsuelo.

-La corta de árboles integrados en masa arbórea enclavada en los terrenos objeto el presente Plan Parcial.

-Aquellos actos de edificación y uso del suelo realizados por particulares en terrenos de dominio público, estarán también sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones otorgables por el ente titular del dominio público. La falta de autorización, concesión o denegación impedirá la concesión y obtención de Licencia.

1.4.2. Procedimiento. Competencia e Incumplimientos. Responsabilidades de la administración.

PROCEDIMIENTOS:

El procedimiento para otorgar licencia se ajustará a lo establecido en la legislación del Régimen Local.

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada y justificada.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos o de las presentes Ordenanzas.

Toda licencia de obra de nueva planta estará sujeta a la comprobación final, realizada por parte de los técnicos municipales.



COMPETENCIAS E INCUMPLIMIENTOS:

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayto., (art. 197-1 de la Ley S.R.S. y O.U.), salvo en los casos previstos por la citada ley.

En aquellos actos de edificación o uso del suelo que se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las órdenes señaladas en la misma, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Mº. de Obras Públicas y Urbanismo o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tengan atribuida sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

Desde la notificación de inspección, en el plazo de dos meses el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia u orden de ejecución. De no hacerlo, el Ayto. acordará la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado. Si el Ayto. no procede a la demolición en el plazo de una més, contado desde la expiración del término a que se refiere el párrafo anterior o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

Al Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, especialmente en lo expresado en sus artículos 178 a 188 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley, aprobado por Real Decreto 2187/1987 de 23 de Junio. Se remitirá y deberá atenderse todo lo consignado expresamente en lo antes expuesto relativo a licencias, órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION:

La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en via administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con caracter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe culpa o negligencias graves imputables al perjudicado.



1.5. INFRACCIONES URBANISTICAS. INSPECCION. COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES

1.5.1. Infracciones Urbanísticas.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos que la desarrollan, las ordenanzas y demás documentos del presente P. Parcial, tendrán la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 a 187 de la citada Ley de las responsabilidades de orden penal que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se regularán a tenor de lo expresado en los artículos 225 a 231 de la Ley, por los artículos 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, que la desarrollan.

1.5.2. Inspección, Competencias y Obligaciones.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el título sexto de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dentro de sus respectivas competencias.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término Municipal y por tanto del área Ordenada por el presente P. P., para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles, pudiendo imponer multas de hasta cien mil pesetas en los municipios, que no superan los 10.000 habitantes.

Si el Ayto. incumpliere gravemente las obligaciones que se deriven de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y lo ordenado en el presente P. P., o actuara con notoria negligencia estará sometido a lo estipulado en el artículo 218 de la citada ley, además de las responsabilidades o sanciones que le correspondan en base a la Ley.

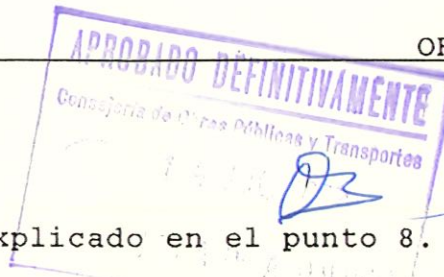
Será pública la acción para exigir ante los Organos Administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Proyectos, Normas y Ordenanzas. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación.



1.6. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Se indican a continuación los conceptos fundamentales utilizados en estas Ordenanzas y resto de documentos que componen el presente Plan Parcial.

1. Alineaciones limite de parcelas. Son los linderos de las parcelas entre sí y con los espacios correspondientes a red viaria, plazas públicas y accesos generales.
2. Alineaciones de la edificación. Son las líneas que delimitan las áreas edificables y corresponden a las marcadas en el plano nº 2 de los de proyecto.
3. Altura de la edificación. Es la distancia vertical comprendida entre la rasante natural del terreno y la cara superior del último forjado que forma el techo de la última planta.
4. Altura de piso. Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos o entre cara superior del forjado de techo.
5. Altura libre. Altura libre de piso. Es la distancia entre la cara del pavimento o suelo y la cara inferior del techo.
6. Cerramiento de parcela y de separación entre parcelas. Es el elemento constructivo que cierra o delimita la parcela con la red viaria o con las colindantes, respectivamente.
7. Densidad. Número de vivienda hectárea o de unidades de 100 m² construidos.
8. Edificabilidad. Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre los metros cúbicos y la superficie total sobre la que se construye. El coeficiente se expresa en m³/m² y también la relación entre superficie construible cubierta y cerrada y superficie sobre la que se construye, expresandose en este caso en m²/m². Para la conversión de la primera en la segunda se dividirá aquella por tres.
9. Edificabilidad bruta. Edificabilidad total. El la relación existente entre los metros cúbicos edificables de un sector y su extensión en metros cuadrados. Se expresa en m³/m²., o en m²/m², si la relación se refiere a la superficie construida respecto de la del sector.
10. Edificabilidad neta de parcela. Es la relación existente entre los metros cúbicos edificables y la superficie total de la parcela. Se expresa en m³/m², o en



m²/m², tal como se ha explicado en el punto 8.

11. Edificación exenta o edificio aislado. Es aquella o aquel edificio que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

12. Línea de edificación. Es la que limita la superficie sobre la que se puede edificar.

13. Ocupación máxima (de parcela). Es la superficie máxima de una parcela que se autoriza a construir, medida en proyección vertical.

14. Parcela mínima. Es la parcela tipo con superficie y condiciones por debajo de las cuales no se puede edificar.

15. Pasadizo. Tramo de la red viaria para tráfico rodado o peatonal, zona de paso, bajo cuerpo edificado. También puente o pasarela sobre vías de tráfico rodado o peatonal.

16. Retranqueos. Son los anchos de la faja de terreno comprendida entre los límites o linderos de la parcela y la línea de edificación.

17. Semisótano. Se entiende por semisótano la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación, según las condiciones que más adelante se detallan.

18. Sótano. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, o según las condiciones que más adelante se detallan.

19. Unidad de actuación o unidad básica. Conjunto mínimo de terreno del área ordenada objeto de Estudio de Detalle, parcelación o reparcelación.

20. Usos. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas para los que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones de las Normas Subsidiarias o Complementarias para las Gabias.



2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS"

Las Normas Subsidiarias y Complementarias para las Gabias clasifican los terrenos objeto del presente P.P. como "Suelo Urbanizable, Zona de Servicios" (Terciario-Campo de Golf), estando destinado los terrenos a:

- Interés público y social (Campi de Golf) y
- Equipamiento, dotaciones y residencial.

Usos permitidos en Suelo Urbanizable de Servicios (Normas Subsidiarias de las Gabias).

a) Vivienda 1ª y 2ª (Siendo la clase 1ª vivienda unifamiliar AS y AD -Aislada o adosada- y la 2ª vivienda multifamiliar).

b) Industria 1ª y 2ª (Siendo la 1ª categoría actividades sin molestias para las viviendas, y la 2ª actividades molestas pero compatibles con aquellas).

c) Públicas RS, CU, RL, ES, RC, y DP (Sienso respectivamente;
RS, residencial-hoteles, moteles, restaurantes y bares.
CU, culturales para congresos, conferencias internacionales, auditoriums, museos, etc.
RL, religiosos.
ES, enseñanza, incluidas guardedías infantiles.
RC, recreativos, plazas de toros, estadios, salas de espectáculos, etc.
DP, deportivos.

ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS

El presente Plan Parcial establece las siguiente zonas y usos pormenorizados recogidos en el plano nº 1 de los de proyecto, (Documento VII) e indicados y especificados en la Memoria Descriptiva (Documento II).



ZONA	CARACTERÍSTICAS Y USOS
Z.0	Zona de viales, plazas públicas y/o accesos en general.
Z.1	Sistema de espacios libres de dominio y uso público. Usos; los propios de estas áreas (esparcimiento, juegos, pequeñas edificaciones o instalaciones complementarias) (ver Mem. Descriptiva)
Z.2	Zona de Campo de Golf (Z.2.A) y, Zona de Servicios de interés Público y Social (instalación deportiva) (Z.2.B). Usos; Campo de Golf e instalaciones complementarias (ver Mem. Descriptiva, Documento II).
Z.3	Zona de Equipamientos Complementarios, deportivo y hotelero residenciales. Usos; Hotel-residencia, club social, pistas de entrenamiento, residencial, instalaciones deportivas y guardería infantil, así como los anteriores indicados en la M.D. (Documento II).

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse Estudios de Detalle en las Unidades de Actuación, o básicas, con el fin de: Parcelar, reparcelar y/o ordenar volúmenes y fijar alineaciones y rasantes, recomendándose especialmente en el Zona Z.3 para la que, en defecto de Estudio de Detalle Complementario, será de aplicación la propuesta contenida en este P. Dicho estudio podrá modificar también la red viaria, interna con el fin de adecuarla al mejor funcionamiento del conjunto.

En ningún caso los Estudios de Detalle alterarán los aprovechamientos máximos y demás normas de estas Ordenanzas.

2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

La parcela mínima será de 750 m². Todas las parcelaciones o reparcelaciones se harán mediante Estudios de Detalle, salvo para asociación de parcelas, siempre que no modifiquen las colindantes, en zona Z.3. Las numeraciones en caso de división se completarán y registrarán con los subíndices A, B, C, etc.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberán redactarse Proyectos de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones propias de éste Plan Parcial y por tanto para abordar cada una de las tres etapas previstas, pudiéndose en cualquier caso



ZONA	CARACTERISTICAS Y USOS
------	------------------------

- | | |
|-----|--|
| Z.0 | Zona de viales, plazas públicas y/o accesos en general. |
| Z.1 | Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
Usos; los propios de estas áreas (esparcimiento, juegos, pequeñas edificaciones o instalaciones complementarias) (ver Mem. Descriptiva) |
| Z.2 | Zona de Servicios de interés Público y Social (instalación deportiva).
Usos; Campo de Golf e instalaciones complementarias (ver Mem. Descriptiva, Documento II). |
| Z.3 | Zona de Equipamientos Complementarios, deportivo y hotelero residenciales.
Usos; Hotel-residencia, club social, pistas de entrenamiento, residencial, instalaciones deportivas y guardería infantil, así como los anteriores indicados en la M.D. (Documento II). |

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse Estudios de Detalle en las Unidades de Actuación, o básicas, con el fin de: Parcelar, reparcelar y/o ordenar volúmenes y fijar alineaciones y rasantes, recomendándose especialmente en el Zona Z.3 para la que, en defecto de Estudio de Detalle Complementario, será de aplicación la propuesta contenida en este P. Dicho estudio podrá modificar también la red viaria, interna con el fin de adecuarla al mejor funcionamiento del conjunto.

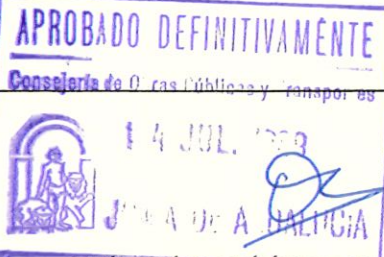
En ningún caso los Estudios de Detalle alterarán los aprovechamientos máximos y demás normas de estas Ordenanzas.

2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

La parcela mínima será de 750 m². Todas las parcelaciones o reparcelaciones se harán mediante Estudios de Detalle, salvo para asociación de parcelas, siempre que no modifiquen las colindantes, en zona Z.3. Las numeraciones en caso de división se completarán y registrarán con los subíndices A, B, C, etc.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberán redactarse Proyectos de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones propias de éste Plan Parcial y por tanto para abordar cada una de las tres etapas previstas, pudiéndose en cualquier caso



redactar Proyectos de Urbanización cuyo ámbito sea superior al de una etapa.

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 del Plan.

Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo previsto en estas Ordenanzas en cuanto a las redes de servicios y sus características con las salvedades y modificaciones a justificar, que en aquellas y en los planos de proyecto de éste Plan Parcial, se especifican. En caso de modificación de los esquemas y redes previstas se adjuntarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización el nuevo esquema resultante para el conjunto. En todo caso para el resto de condiciones, contenido, documentación, etc., se atenderán a lo especificado en el capítulo séptimo del Reglamento de Planeamiento.

3. GESTION URBANISTICA.

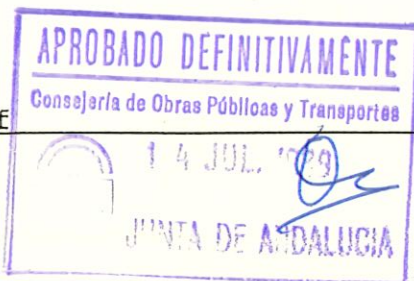
3.1. POLIGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACION.

La actuación sobre los terrenos comprendidos dentro del área ordenada requiere la aprobación de éste Plan Parcial y la redacción y aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Se establece un solo Polígono, coincidiendo con la extensión y límites del área ordenada, pudiéndose actuar por Etapas. De optarse por dos o más Polígonos se procederá a realizar las modificaciones y tramitación correspondientes.

3.2. CESIONES Y CARGAS.

Se remite a lo indicado en el apartado 4 del Documento II, "Memoria Descriptiva", de los que componen este Plan, incluyéndose entre las cesiones las correspondientes al aprovechamiento medio, (10%) a establecer y fijar con el Ayto. de las Gabias, cesión que se referirá al uso residencial (viviendas AS, aisladas, ó AD, adosadas).



4. NORMAS Y CONDICIONES TECNICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

PRIMERA.

Los proyectos de urbanización irán acompañados de los correspondientes estudios geotécnicos en los puntos más representativos de cada etapa con el fin de servir de referencia para las obras tanto de urbanización como de edificación.

SEGUNDA. (4.1. NORMAS PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS)

En el plano nº 3 y siguientes de los de Proyecto se proponen los perfiles y secciones tipo a cuyo ancho total deberán atenerse los correspondientes Proyectos de Urbanización.

En todo caso los anchos mínimos de calzada, aceras o bandas peatonales y aparcamientos en línea para la red viaria general prevista serán:

- Sección transversal, una dirección 3,50 m.
- Sección transversal, dos direcciones 5,50 m.
- Sección transversal, acera o banda peatonal 1,00 m.
- Sección transversal, aparcamiento en línea 2,00 m.

No se establecen anchos mínimos en red viaria peatonal interna de cada parcela

El tipo de firme en calzadas será de asfalto flexible. El acabado en sistema viario secundario podrá ser a base de firme de hormigón, previa justificación.

Los perfiles recogidos en plano nº 3, de los de proyecto son orientativos permitiéndose modificaciones debidamente justificadas.

Son de aplicación además las definiciones y características generales contenidas en el apartado 1.3.3.1. de la M. Descriptiva (Documento II de este P.P.).

TERCERA. (4.2. NORMAS PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES)

Con independencia de lo señalado en el plano nº 4 de los proyectos, serán los correspondientes Proyectos de Urbanización quienes definan diámetros, timbrajes, trazado y resto de características definitivas de la red, justificando las modificaciones y garantizando en todo caso los niveles del servicio previsto.

Se distinguirán dos tipos de abastecimiento (de ser necesario por las características del agua y del suministro: a) Abastecimiento para riego y b) Abastecimiento para consumo humano.

El número de hidrantes contra bocas de riego, será al menos 1 por línea y tal que no quede ninguna zona edificada a más de 100 m. de bocas de riego, junto a red viaria de 1 cada 30 m. Siempre que sea posible la red discurrirá bajo aceras y próxima a calzadas.

Se utilizará como dotación de cálculo mínima 250 l. por habitante y día. Presión mínima 1 atmosfera. Para riego se utilizará como dotación mínima orientativa la especificada en el apartado 1.3.3.2. de la Memoria Descriptiva.

Será preciso demostrar con documentación legal la disponibilidad del caudal suficiente y acompañar análisis químico y bacteriológico de las aguas así como certificado de aforo realizado por organismo oficial.

Se recomienda la conducción en fibrocemento, justificándose la elección de otro material en el P.de U.

Son de aplicación también el resto de condiciones fijadas en la Memoria Descriptiva, apartado antes indicado.

CUARTA. (4.3. NORMAS PARA LA RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO)

El plano nº 6 recoge en esquema las redes de energía eléctrica y alumbrado público modificables por los correspondientes Proyectos de Urbanización que en todo caso garantizarán el nivel y características del servicio previsto y que se resumen a continuación.

Los cálculos y condiciones técnicas se realizarán de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria. Las líneas de Alta se atenderán a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

EL proyecto de Urbanización fijará el número de viviendas con electrificación media (5 kw) y con nivel de electrificación elevado (8 kw), datos en los que basará los cálculos considerando y fijando los correspondientes coeficientes de simultaneidad, así como justificará los consumos del hotes-residencia, club social y resto de instalaciones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Concejales

OS



El predimensionado de la red de Alumbrado Urbano se realizará de acuerdo con la Instrucción de Alumbrado Urbano del antes Mº de la Vivienda (1965) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. En todo caso se establece una iluminación no inferior a 10 lux y un coeficiente de uniformidad no inferior a 0,22. Lámparas de vapor de mercurio, color corregido. Potencia 250 watos, reactancia con unidad reductora de consumo de alto factor y tensión 220 v. Flujo luminoso 10.000 lumenes. Los báculos tendrán una altura mínima de 3,00 m.

Las conducciones serán subterráneas en ambas redes, bajo aceras siempre que sea posible.

Son además de aplicación el resto de características definidas en el apartado 1.3.3.4. de la Memoria Descriptiva.

QUINTA. (4.4. NORMAS PARA LA RED DE SANEAMIENTO).

En el plano de proyecto nº 6 se recoge en esquema el trazado general de la red modificable, previa justificación, por los correspondientes Proyectos de Urbanización y que en todo caso deberán garantizar las previsiones de este Plan Parcial y las características que a continuación se exponen.

En sistema unitario; Pozos de registro en comienzo de cada red, cambios de dirección rasante y en alineaciones rectas cada 50 m. Cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales en los supuestos de que el correspondiente Proyecto de Urbanización modifique las fuertes pendientes previstas que las hacen innecesarias. Pendiente mínima 0,5%. Tuberías de hormigón centrifugado en condiciones subterráneas.

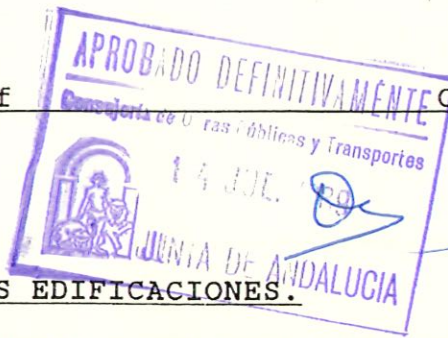
Bases de cálculo: Caudal base de pluviales 80 l/seg/hab. Escorrentía, la correspondiente según la zona, definidas en las Memoria de Información (Documento I).

En sistema separativo (pluviales); Idénticas condiciones a las antes expuestas.

Se reforzarán las conducciones bajo calzada y además serán de aplicación el resto de características contenidas en apartado 1.3.3.3. de Memoria Descriptiva.

SEXTA. (4.5. NORMAS PARA LA RED DE TELEFONIA).

En el plano de proyecto nº 6 se recogen el trazado y características generales de la red, modificables previa justificación. Los correspondientes Proyectos de Urbanización se someterán a las normas seguidas por la C.T.N.E.



5. NORMAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES.

PRIMERA. (5.1. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.)

Los terrenos quedarán sujetos a la limitación de no poder ser edificables y/o utilizables hasta que la respectiva parcela quede definida como solar.

SEGUNDA.

Por su destino los terrenos se clasifican en:

- a) Parcelas
- b) Red viaria y accesos generales

Son parcelas las superficies destinadas al desarrollo de espacios libres de dominio público, servicios de interés público y social, edificaciones hotelero-residenciales, equipamientos deportivos privados complementarios, dotaciones y red viaria interna con aparcamientos en superficie.

Las parcelas son las indicadas como tales en los planos del presente P. Parcial y en croquis adjunto.

TERCERA.

Las parcelas a considerar son:

- a) Públicas (Espacios libres). Nº 1 y 2
- b) De servicios de interés público y social Nº 3
- c) De equipamiento, deportivo complementario privados y hotelero-residencial privado, incluyendo también red viaria interna, aparcamientos en superficie y dotación para guardería infantil. Parcela Nº 4.

Mediante Estudio de Detalle y al objeto antes indicado para esta figura, se actuará sobre la parcela Nº 4 denominando las parcelas resultantes con los subíndices A,B,C, etc. tal como se indica en el Anexo de la Memoria Descriptiva.

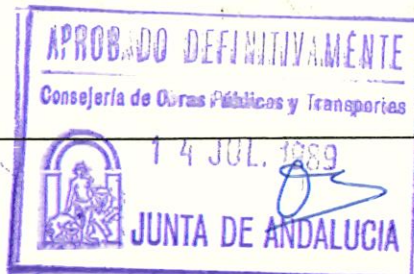
En su defecto se aplicará las parcelas propuestas para esta zona y que más adelante se especifican:

CUARTA.

Usos y edificaciones en parcelas públicas (Nº1 y 2).

En las parcelas públicas (de espacios libres), nº 1 y 2 se admiten los usos y tipos de edificaciones siguientes:

Usos: Jardines, áreas peatonales y áreas de juego de niños y todos los asociados al esparcimiento público al aire libre.



Edificaciones permitidas: Quioscos, aseos-vestuarios, casetas de mantenimiento y, en general, las compatibles o accesorias de los usos antes indicados.

QUINTA.

Usos y edificaciones en parcelas de Servicios de Interés Público y Social (nº 3).

En esta parcela (Campo de Golf de 18 hoyos) se admiten los siguientes usos y tipos de edificación:

Usos: Estrictamente los deportivos (prácticas de golf) declarados de interés público y social.

Edificaciones permitidas: Casetas de instalaciones, mantenimiento y almacenamiento, quioscos y locales para conservación y jardinería (viveros, invernaderos), etc. y en general todas las compatibles y asociadas a la actividad principal.

SEXTA.

Usos y edificaciones en parcelas de equipamientos deportivos complementarios y hoteleros-residencial (parcela Nº 4).

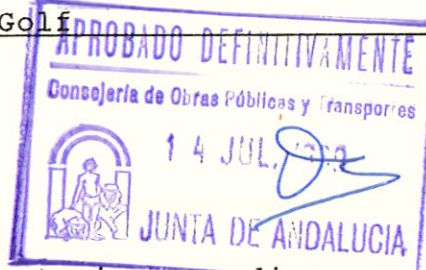
En esta parcela se admiten los siguientes usos y tipo de edificaciones:

Usos: Club social, hotelero-residencial, residencial, deportivo asociado al golf (pista de prácticas y putting green), deportivo complementario, también privado (tenis y otros) y dotación docente (guardería infantil).

Edificaciones permitidas: Club social asociado o no a hotel-residencia con o sin apartamentos (vivienda multifamiliar) anejos, viviendas aisladas y/o adosadas, instalaciones anejas a la actividad deportiva tales como bar-restaurante, club con vestuarios-aseos, etc. y otras edificaciones complementarias y/o compatibles con los usos antes expuestos.

SEPTIMA. (5.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES).

Las tipologías de edificación en parcelas estrictamente residenciales serán las definidas en las Normas S.y C. como AS y AD, que corresponden respectivamente a viviendas unifamiliares de una o dos alturas, aisladas o adosadas con otras de iguales características.

**OCTAVA.**

Se podrán construir pasadizos en la zona Z.3 y puentes o pasarelas para pasos peatonales sobre la red viaria interna, no teniendo ancho superior a 7 m., ni altura libre inferior a 3,5 m.

NOVENA.

Vuelos: Se permiten vuelos en balcones o cuerpos cerrados con materiales livianos, de 60 cm. fuera de las alineaciones marcadas en el plano nº 2 de los de Proyecto o en el correspondiente Estudio de Detalle (para la Zona Z.3).

DECIMA.

Volúmenes: Se recomienda la utilización de volúmenes que permitan la adecuación al entorno y con el objeto de conseguir la imagen prevista y referida en la Memoria Descriptiva.

UNDECIMA.

Acabados: Se recomienda analizar y utilizar los elementos de caracter tradicional de la zona para una plicación actualizada de los mismos.

DECIMO SEGUNDA.

Elementos de cierre y separación de parcelas:

Elementos de cierre de parcelas: Se recomienda no cerrar las parcelas con muros y tapias y menos aún con elementos de celosía, metálicas o cerámicas, a excepción de la parcela residencial, en donde, en todo caso, se procurará que los elementos de cierre formen parte de la propia edificación.

Elementos de separación: Igual criterio al anterior y siempre procurando respetar las vistas de parcelas colindantes e integración con los espacios libres propios de un campo de golf.

DECIMO TERCERA.

Colores y texturas: Se recomienda el uso de colores tradicionales en el entorno tanto blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc., en Zona Z.3 y de camuflaje (verde y otros...) en pequeñas construcciones complementarias, especialmente en Zona Z.1 y Z.2.



14 JUL 1970

JUNTA DE ANDALUCÍA



DECIMO CUARTA. (5.3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA - DE VOLUMEN Y DENSIDAD -).

Alineaciones de la edificación.

En Zona Z.1 las pequeñas edificaciones complementarias se retranquearán 3 m. de la red viaria y de la Zona colindante Z.2

En Zona Z.2 no será necesario retranquearse.

En Zona Z.3 corresponderá al Estudio de Detalle, si se desarrolla mediante esta figura, el marcar las alineaciones.

En su defecto se atenderá a las indicadas como orientativas en el plano de proyecto nº 2.

DECIMO QUINTA.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación se entenderá medida desde el terreno en su perfil modificado hasta la cara superior del último forjado y es aplicable a los cuerpos cerrados en su perímetro.

En Zona Z.1. Será de 4 m. y superior, siempre que por la naturaleza de la edificación complementaria esté justificado.

En Zona Z.2. Será de 4 m. ó según necesidades de la edificación complementaria a justificar.

En Zona Z.3. En club social y hotel-residencia con grandes espacios comunes, a justificar. En zona exclusivamente residencial 7 m.. En el resto (guardería, usos deportivos, etc..) 7 m.

DECIMO SEXTA.

Altura de pisos:

No se fijan otras limitaciones que las derivadas del resto de las normas o de aquellas del planeamiento de rango superior que pudieran afectarles.

En edificaciones singulares tales como hotel, club social, etc., se admitirán alturas de pisos sin limitación expresa en sus espacios comunes o locales de reunión, etc.



DECIMO SEPTIMA.

Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas fijado sobre la cota de rasante (terreno modificado) de acceso será de:

Zona	Z.1	1 planta
Zona	Z.2	1 planta
Zona	Z.3	2 plantas (1)

(1) En parcela hotelero-residencial, 3 plantas, solicitadas en la revisión de N. S. y C.

No computarán como planta los torreones miradores cerrados, cajas de escaleras y pequeños locales de instalaciones.

Por debajo de la cota rasante del acceso se permiten plantas en sótano y semisótano, siempre que no se dediquen a viviendas los primeros y que no constituyan la mayor parte de las mismas en el caso de semisótanos, no computando como edificabilidad.

El semisótano, en ningún punto tendrá una altura superior a 1,90 m. desde la cota del terreno acabado hasta la cara superior del forjado de su techo. Las zonas que superen dicha altura consumirán edificabilidad.

DECIMO OCTAVA.

Ocupación máxima:

La superficie máxima de suelo que puede ocupar la edificación cubierta y cerrada es la siguiente:

Zona	Z.0	.....	-
Zona	Z.1	.....	0,5%
Zona	Z.2	.....	0,5%
Zona	Z.3	.....	22,01%

En caso de no desarrollarse mediante Estudio de Detalle la Zona Z.3, le serán de aplicación a las parcelas de la Zona Z.3 propuestas en este P.P. (plano nº 1 de Proyecto) las siguientes ocupaciones máximas:

Parcela	Z.3 - A	.....	60%
Parcela	Z.3 - B	.....	5%
Parcela	Z.3 - C	.....	60%
Parcela	Z.3 - D	.....	5%
Parcela	Z.3 - E	.....	25%
Parcela	Z.3 - V	.....	-



DECIMO NOVENA.

Edificabilidad:

Zona	Z.0	.....	-
Zona	Z.1	.....	(0,015 m ³ /m ²) 0,005 m ² /m ²
Zona	Z.2	.....	(0,015 m ³ /m ²) 0,005 m ² /m ²
Zona	Z.3	.....	(0,96 m ³ /m ²) 0,32 m ² /m ²

En caso de no desarrollarse la Zona Z.3 mediante Estudio de Detalle, le será de aplicación la parcelación propuesta por este P.P. (plano nº 1) con las siguientes edificabilidades:

Parcela	Z.3 - A	(3 m ³ /m ²)	.....	1 m ² /m ²
Parcela	Z.3 - B	(0,18 m ³ /m ²)	.....	0,06 m ² /m ²
Parcela	Z.3 - C	(2,25 m ³ /m ²)	.....	0,75 m ² /7m ²
Parcela	Z.4 - D	(0,18 m ³ /m ²)	.....	0,06 m ² /m ²
Parcela	Z.3 - E	(0,75 m ³ /m ²)	.....	0,25 m ² /m ²

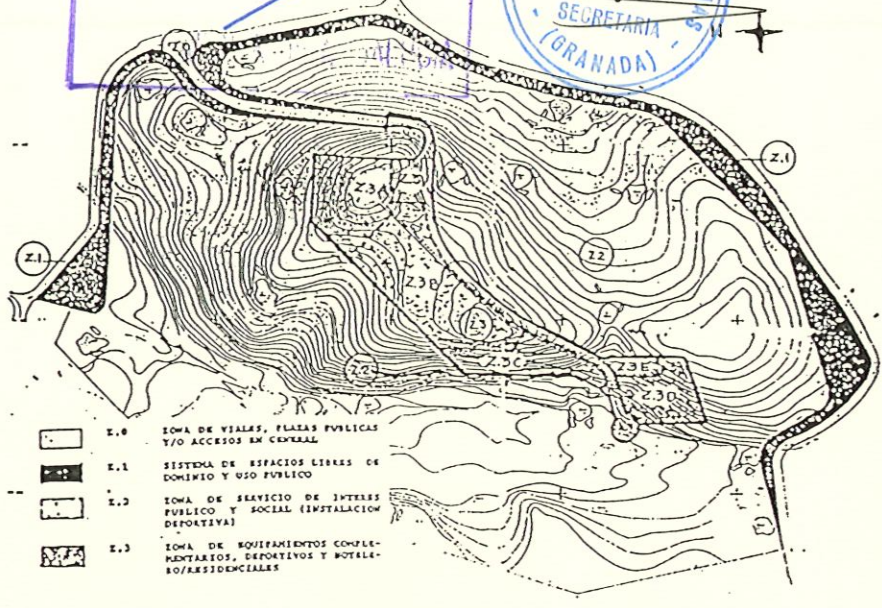
VIGESIMA.

Densidad máxima:

No se establece densidad máxima de viviendas/ha. o parcela, o bien de unidades de 100 m²/ha. o parcela, excepto en Z.3, en parcela para uso único el residencial, en la que se fija un máximo de 4.050 m². construidos sobre rasante para éste uso (equivalentes a 40,5 unidades de 100 m².), sobre los que recaerá la cesión del 10 % del aprovechamiento medio.

NOTA: Se adjuntan a continuación zonificación y cuadro resumen de las Ordenanzas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Consejería de Obras Públicas y Transportes
 14 JUL 1989



	Z.0	Z.1.	Z.2 (AyB)	Z.3
EDIFICABILIDAD		0.005m ² /m ²	0.005m ² /m ²	0.32m ² /m ²
MAXIMA OCUPACION		0.5%	0.5%	22.01%
Nº MAXIMO PLANTAS		1	1	2 (1)

USOS Y TIPOS DE EDIFICACION EN ORDENANZAS REGULADORAS.

EN CASO DE NO REDACTARSE ESTUDIO DE DETALLE EN ZONA Z.3 SERA DE APLICACION LA PROPUESTA REFLEJADA EN EL PRESENTE PLANO.

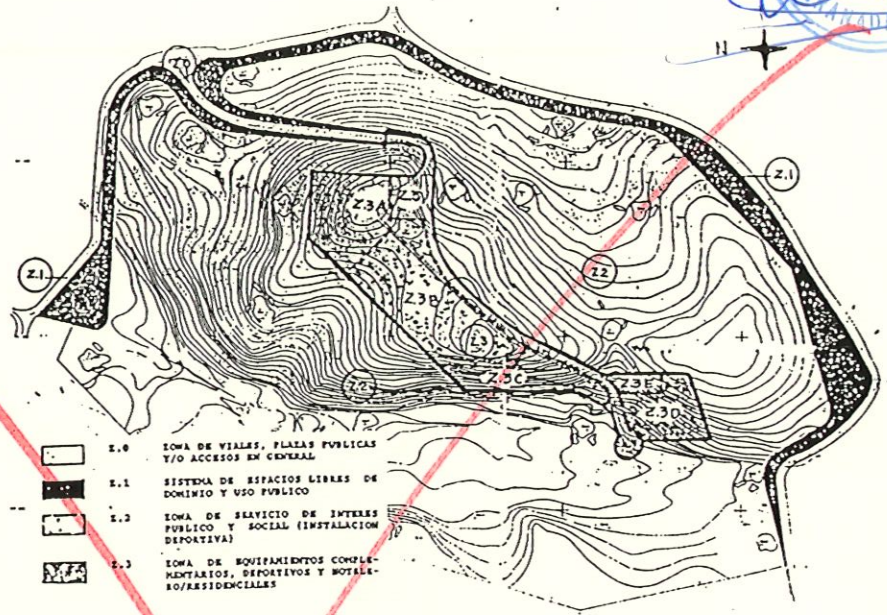
	Z.3-A	Z.3-B	Z.3-C	Z.3-D	Z.3-E
EDIFICABILIDAD	1m ² /m ²	0.06m ² /m ²	0.75m ² /m ²	0.06m ² /m ²	0.25m ² /m ²
MAXIMA OCUPACION	60%	5%	60%	5%	25%
Nº MAXIMO PLANTAS (1)	2/3(1)	2	2	2	2
USOS (1)	CLUB-RES. HOTEL	DEPORT.	RESID.	DEPORT.	EQ. DOC.
TIPO EDIFICACION (1)	SING. MULTIF.	SING. DEPORT.	AS-AD	SING. DEPORT.	SING.

(1) VER ORDENANZAS.

Granada 11.989

Francisco Ibáñez Sánchez

Fdo. el Aqto. Dtor. Francisco Ibáñez Sánchez



	Z.0	Z.1	Z.2	Z.3
EDIFICABILIDAD		0.005m ² /m ²	0.005m ² /m ²	0.32m ² /m ²
MAXIMA OCUPACION		0.5%	0.5%	22.01%
Nº MAXIMO PLANTAS		1	1	2 (1)

USOS Y TIPOS DE EDIFICACION EM ORDENANZAS REGULADORAS.

EN CASO DE NO REDACTARSE ESTUDIO DE DETALLE EN ZONA Z.3 SERA DE APLICACION LA PROPUESTA REFLEJADA EN EL PRESENTE PLANO.

	Z.3-A	Z.3-B	Z.3-C	Z.3-D	Z.3-E
EDIFICABILIDAD	1m ² /m ²	0.06m ² /m ²	0.75m ² /m ²	0.06m ² /m ²	0.25m ² /m ²
MAXIMA OCUPACION	60%	5%	60%	5%	25%
Nº MAXIMO PLANTAS (1)	2/3(1)	2	2	2	2
USOS (1)	CLUB-RES. HOTEL	DEPORT.	RESID.	DEPORT.	EQ.DOC.
TIPO EDIFICACION(1)	SING. MULTIF.	SING. DEPORT.	AS-AD	SING. DEPORT.	SING.

(1) VER ORDENANZAS.

Granada 1.989

[Handwritten signature]

Fdo. el Aqto. Dtor. Francisco Ibáñez Sánchez

por el promotor

[Handwritten signature]

