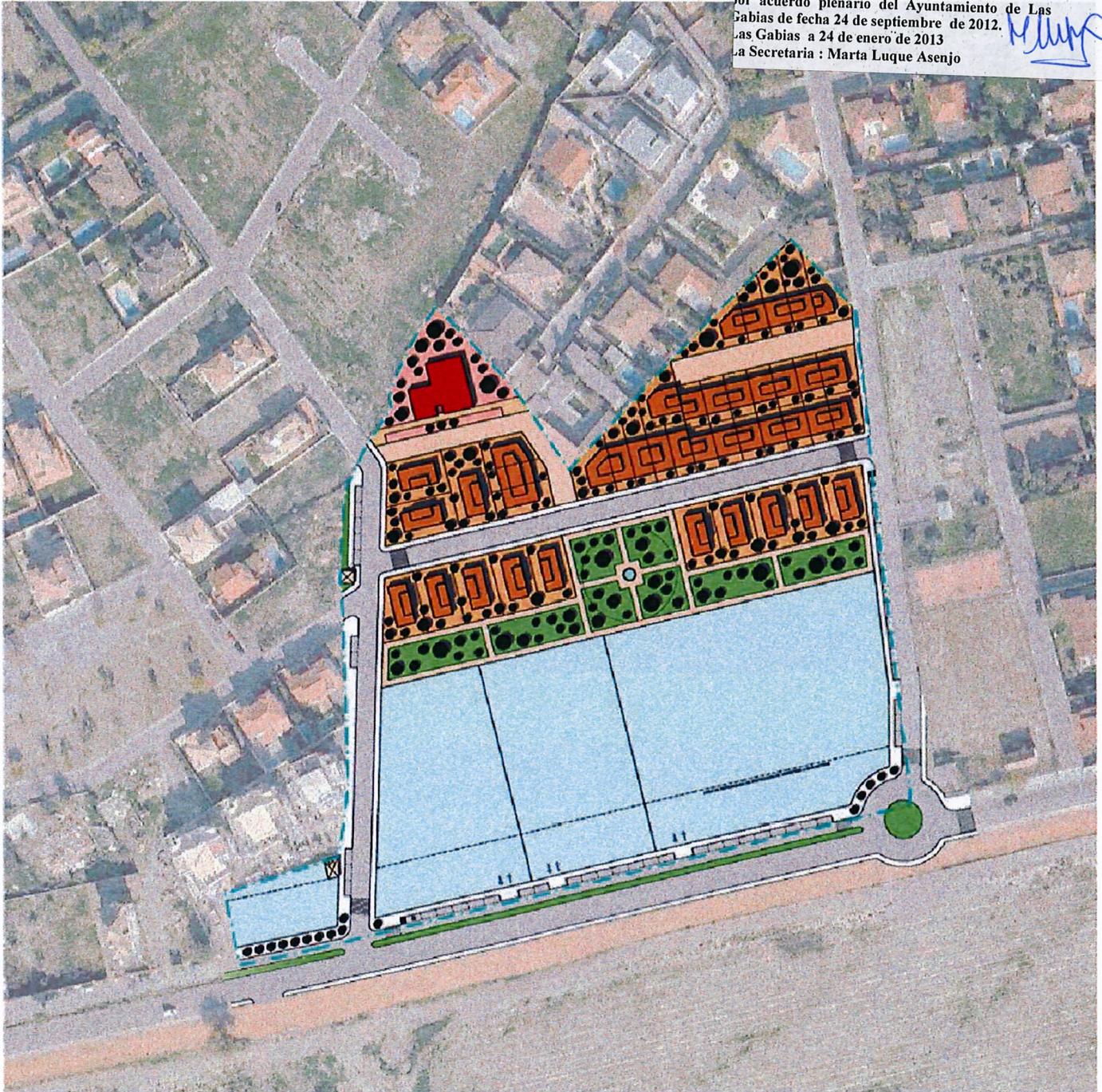


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo



QUINTECT
Arquitectura y Urbanismo s.l.p.

Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009
Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66
E-mail : arquitectura@quintect.com Web : www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-6 PGOU - ADAPTACION DE LAS GABIAS. GRANADA

PROMOTORES: ADOLFO SERRANO E HIJOS S.L. - PROMOCION LOS ROBLES DE IREGUA I S.L.

EXP. 767/10

TEXTO REFUNDIDO AGOSTO 2.012

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de Arregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012 y publicado en el Boletín Oficial de las Gabias a 24 de enero de 2013.
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

INDICE.

- 1.- Antecedentes. Adecuación de las determinaciones del Plan General. Justificación de la procedencia. Relación con la ordenación propuesta. Iniciativa de la redacción del Plan Parcial.
- 2.- Adecuación al desarrollo del programa de actuación del Plan General.
- 3.- Información Urbanística.
 - 3.1. Características naturales del territorio.
 - 3.1.1. Geológicas y Geotécnicas
 - 3.1.2. Relieves y Orografía.
 - 3.2. Usos, edificaciones, infraestructuras, tráfico, y otros elementos de interés existentes.
 - 3.2.1. Usos existentes edificaciones.
 - 3.2.2. Infraestructuras existentes.
 - 3.2.3. Tráfico. red viaria existente.
 - 3.2.4. Otros elementos de interés existentes.
 - 3.3. Propiedades afectadas por el sector.
 - 3.4. Condiciones impuestas por el planeamiento general vigente.
 - 3.4.1. Usos e intensidades.
 - 3.4.2. Ordenación física.
 - 3.4.3. Elementos adyacentes al cambio de ordenación.
 - 3.5. Conclusiones de la información urbanística.
- 4.- Examen y análisis ponderado de las diversas alternativas.
 - 4.1. Estudio de las diversas propuestas de usos, intensidades, ordenación física y ubicación de equipamientos y espacios libres.
 - 4.2. Descripción de la solución elegida.
- 5.- Anexo 1. Cálculos.
 - 5.1. Cuadro de superficies de suelo.
 - 5.1.1. Total del Sector de Planeamiento y Subzonas que lo componen.
 - 5.2. Modificaciones con respecto al Plan General.
 - 5.2.1. Programa de usos. Cálculo de aprovechamiento medio según la solución elegida.
 - 5.3. Cesiones de suelo y edificabilidad.
 - 5.4. Cálculo de las infraestructuras básicas
 - 5.4.1. Abastecimiento agua potable.
 - 5.4.2. Saneamiento.
 - 5.4.3. Suministro de energía eléctrica.
 - 5.4.4. Alumbrado Público.
 - 5.4.5. Telecomunicaciones
 - 5.4.6. Viales y pavimentación
 - 5.4.7. Infraestructuras de Gas.
- 6.- Anexo 2. Otras determinaciones.
 - 6.1. Justificación de la necesidad de conveniencia.
 - 6.2. Relación de propietarios afectados.
 - 6.3. Modo de ejecución de las obras de Urbanización. Sistemas de Actuación.
- 7.- Anexo 3. Cumplimiento Decreto Accesibilidad. (Decreto 293/2009, de 7 de Julio)

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

1.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA. RELACION CON LA ORDENACION PROPUESTA. INICIATIVA EN LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

La iniciativa del desarrollo de este plan parcial es de los propietarios mayoritarios del Plan Parcial: Adolfo Serrano e Hijos S.L., con CIF: B-18377069, domicilio social en C/Varela nº14, 2º piso siendo los representantes legales D. Modesto Serrano Ruiz con DNI: 74.692.922-P y Dª Mª Rosa Ruiz Bueno con DNI: 24.087.148-F y Promoción Los Robles de Iregua I, S.L., con CIF: B-20.812.459, representado entre ambos el 85,36% de la propiedad.

El PGOU-Adaptación, incluye dentro de sus diferentes distribuciones de Clasificación de Suelo dentro del municipio entre otros, el de "Suelo Urbanizable", que normalmente, queda definido por áreas de planeamiento o SECTORES.

Trata así la presente documentación del desarrollo, mediante la figura del Plan Parcial, del ámbito de Suelo Urbanizable denominado pp-6 de Las Gabias, sector con uso global Residencial ubicado al Este del Municipio, dando fachada a la carretera que comunica con Churriana de la Vega. Se trata de un vacío urbano existente, ocupado en la actualidad por una Fábrica de Cerámica que ya ha quedado incrustada en la trama urbana residencial, por lo que se pretende su desarrollo para completar la trama urbana en la zona.

En cuanto al uso global, según el documento del PGOU-Adaptación de Las Gabias, el mismo será Residencial. Sin embargo, este plan Parcial incluye el uso Terciario, sin que se supere la edificabilidad global (0,305 m²/m²) ni el Aprovechamiento (0,325 Uas/m²).

El Sector objeto de éste estudio en el documento del PGOU-Adaptación tiene una superficie bruta de 28.800m² sin embargo en medición llevada a cabo para este documento se ha comprobado que la superficie real es de 28.910,90m², es decir, prácticamente coincidente.

Dicho Sector forma parte del desarrollo previsto por el planeamiento para el crecimiento de la población, formando parte de los terrenos incluidos como Suelos urbanizables sectorizados, al ser el mismo un terreno idóneo para absorber los crecimientos previsibles. Siendo lógico, igualmente, que el área que aquí se estudie se desarrolle al tratarse de una zona muy próxima al tejido del suelo urbano consolidado.

En cuanto a los usos planteados, se propone, dada la actual coyuntura económica, incluir el uso de Terciario, manteniendo una proporción entre los usos que garantice que el uso dominante, es decir el residencial, siempre sea superior al 51% de la edificabilidad global, y que esta no supere el índice de edificabilidad global que se establece en el PGOU-Adaptación de 0,305 m²/m², transformando el 49% restante en Terciario.

Con todo lo anterior, se redactó un documento de Plan Parcial, aprobado por el Ayuntamiento el 7-3-2012, y remitido entonces a la consejería de Obras Públicas y vivienda de la Junta de Andalucía a los efectos previstos en el artículo 31.2 C) y 31.1.3º de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo el presente Texto el Refundido para Aprobación Definitiva redactado para dar respuesta a las Observaciones contenidas en el Informe del Delegado Provincial de 30 de mayo de 2012.

2.- ADECUACIÓN AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PGOU.

Al hilo de los anteriores párrafos, pasamos a analizar las determinaciones desarrolladas por el PGOU-Adaptación con respecto al sector que nos ocupa

En cuanto a superficies, el PGOU-Adaptación calcula 28.800 m² de superficie de suelo contabilizable con aprovechamiento. En medición realizada para el Plan Parcial, contabilizamos una superficie de **28.910,90m²**, que supone sobre la anterior un aumento de **110,90 m²** que representa un 0,385% de aumento.

La zona en que el sector queda ubicado se le asigna en el PGOU-Adaptación un uso Global Residencial, que habrá de mantenerse en la propuesta, en al menos el 51% de la edificabilidad resultante de la ordenación.

Por otro lado, en las Condiciones Urbanísticas del Sector recogidas en el PGOU-Adaptación se establece una proporción de vivienda V.P. que será del 30% de la edificabilidad del Sector, y que se mantiene en esta propuesta de ordenación

Podemos por tanto resumir la situación urbanística del Sector:

Superficie del sector: **28.910,90 m²**,

Edificabilidad máxima..... 0,305 (sobre 28.910,90 m²) 8.817,82 m² techo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

Uso medio: 0,325 Uas/m² (sobre 28.910,90 m²) 9.396,04 Uas
Aprovechamiento: 10% del aprovechamiento lucrativo de derecho y el suelo para materializar dicho aprovechamiento.
Uso Subjetivo.....90% del aprovechamiento lucrativo de derecho.

Densidad máxima.....34 viv/ha (98 viviendas)

Coefficientes de Uso para cálculo de Aprovechamiento Objetivo:

Residencial Zona 1.....	1,30
Residencial adosada extensiva.....	1,20
Residencial adosada intensiva.....	1,10
Residencial Colectiva VP:.....	0,70
Terciario.....	1,00

3.- INFORMACION URBANISTICA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la L.O.U.A. dentro de la presente memoria justificativa ha de incluirse una información que analice los diversos aspectos, principalmente los físicos, que, en definitiva sirva para una mejor visión a la hora de diseñar un sector de la ciudad. Dicha información se desarrolla a continuación en sus diferentes niveles.

3.1.- Características Naturales del Territorio.

3.1.1.- Geológicas y Geotécnicas.

Desde el punto de vista Geológico, el sector se encuentra en una zona perteneciente al Cuaternario, en concreto lo más actual, el Holoceno. Son materiales del aluvial de la Cuenca de Granada. Seguramente tapizados por un suelo vegetal de no más de un metro de espesor y seguidamente debajo gravas en una matriz arenosa, habitualmente utilizadas como zahorras para la mejora de terrenos, y que habitualmente llegan a profundidades superiores a los 300-400m.

En cuanto a características geotécnicas de esas gravas: compacidad media alta, tensión admisible entre 1,5-2,0 Kg/cm², asientos por debajo de 3,5cm. Normalmente no hay evidencias de presencia de sulfatos, pese a la proximidad de Las Gabias. Expansividad descartada. No colapsables. Tampoco nivel freático afectando a cota de cimentación.

3.1.2.- Clima y Vegetación.

El clima predominante es el Mediterráneo continental templado. En cuanto al régimen de humedad, tanto por su duración como intensidad y la situación estacional del periodo seco, podríamos considerarlo como Mediterráneo seco.

El régimen de lluvias es el propio de este clima, lo que supone que a veces éstas tengan un carácter torrencial, con el correspondiente efecto erosivo. La vegetación es casi inexistente, por el uso que ha tenido el sector que nos ocupa hasta el momento.

3.1.3. Relieves y Orografía.

En cuanto a altitudes, y a la vista del plano topográfico, vemos que el punto de mayor cota corresponde a 670,40m en la zona Sur-Oeste del sector, mientras que los de menor son en el extremo Nor-Oeste de 666,50m y en el Nor-Este de 666,60m. Teniendo en cuenta que la separación entre los más alejados es de unos 330 m, al que corresponde una variación de 3,80 m, vemos que la pendiente media sería del 1,15 %, es decir, que prácticamente podemos considerar el sector Horizontal. Por ello, no se ha considerado de interés la inclusión del plano clinométrico.

3.1.4. Paisaje.

El ámbito del Plan Parcial presenta las características propias del terreno adyacente a una ciudad en crecimiento, donde se entremezclan edificaciones y huertas, se dejan ver las prolongaciones de las calles, el abandono de los cultivos y el vertido incontrolado de restos urbanos. En este caso, unido a la existencia de una fábrica en el interior del sector que no ocupa.

El valor paisajístico que se prevé será el de la estructura urbana, trama de sus calles, diseño de espacios públicos y tipologías edificatorias que proceden de su ordenación.

3.1.5. Linderos

Los linderos del sector aquí son, al Norte, Este y Oeste, suelo urbano consolidado de Las Gabias, mientras que al Sur, linda con la carretera que conecta Las Gabias con Churriana de la Vega.

3.2.- Usos, Edificaciones, Infraestructuras, Tráfico y Otros elementos de Interés Existentes.

3.2.1.- Usos Existentes. Edificaciones.

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

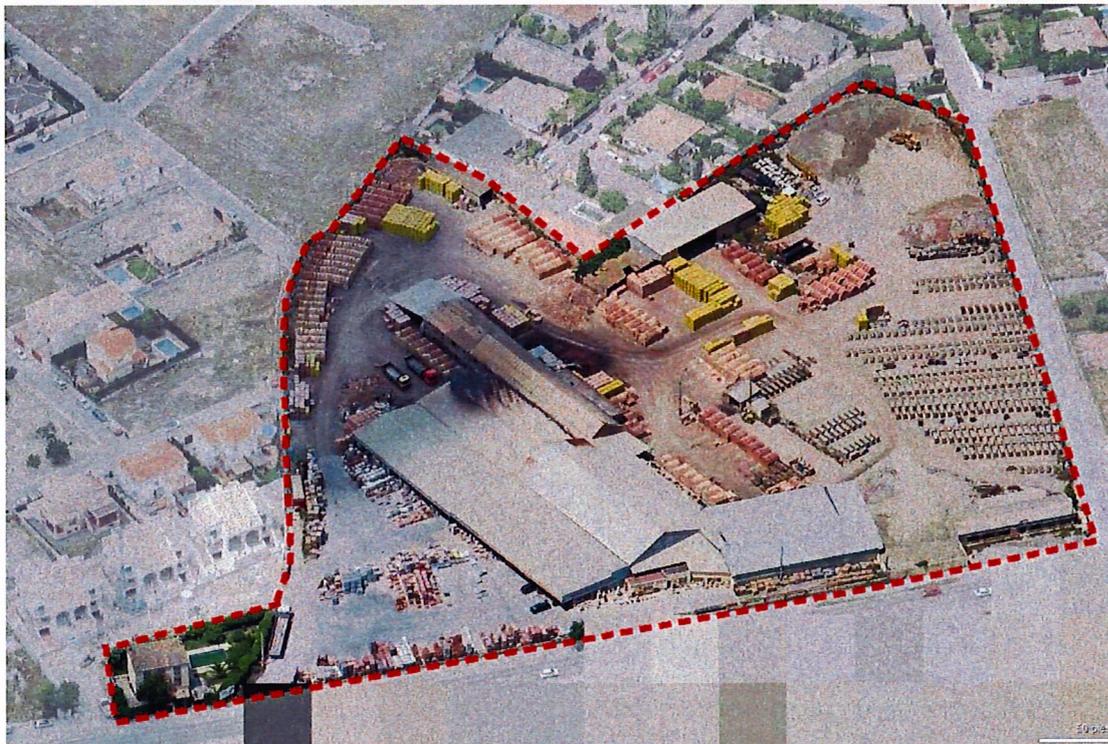
APROBACION DEFINITIVA

El área objeto del planeamiento, en la actualidad se encuentra ocupada por una parte, como se puede observar en la fotografía adjunta:

DECLARACION DE UTILIDAD: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina C/ Camino de Churriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de Segura I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
La Secretaria : Marta Luque Asenjo



En cuanto a viario de acceso se refiere, el Plan Parcial linda con la carretera de Churriana de la Vega, siendo esta su vía de acceso principal, y prolongándose en su interior el resto de viales que lo rodean, de este modo se consigue la integración con la trama urbana de esta parte de ciudad.



3.2.2.- Infraestructuras Existentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

nguir cuatro puntos importantes en cuanto a Infraestructura, vitales para urbano:
nto de Agua. B.- Saneamiento. C.- Energía Eléctrica. D.- Telefonía.

A.- Abastecimiento de Agua.

Consultado los Servicios Técnicos de Emasagra, existe la posibilidad de abastecer mediante las conducciones existentes en la zona.

B.- Saneamiento.

Consultada de la misma forma, Emasagra, en lo que a Saneamiento y Alcantarillado se refiere, se puede conectar en las conducciones existentes en la zona.

C.- Energía Eléctrica.

Tras consulta realizada a SEVILLANA-ENDESA se ejecutarán líneas subterráneas, que conecten con los planes colindantes, y con los nuevos Centros de transformación.

D.- Telefonía.

Consultada la Compañía Telefónica Nacional, nos encontramos, en las zonas colindantes, puntos de conexión para abastecer el nuevo plan.

3.2.3.- Tráfico. Red Viaria Existente.

El presente Plan Parcial plantea un esquema de red viaria, de carácter interior, y que no afecta a las importantes vías del entorno, salvo en sus salidas o entradas, y con el que se pretende resolver la finalización de la trama urbana de Las Gabias.

3.3.- Propiedades afectadas por el sector.

Existen varias fincas en el Sector, de diferentes propietarios. El resumen de estas superficies y nombre de los propietarios es el que sigue:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
1.-	Ayuntamiento	832,96 m ²
2.-	Adolfo serrano e hijos S.L.	10.160,90 m ²
3.-	Promoción Los Robles de Iregua I, S.L.	14.453,10 m ²
	José Donaire Rodríguez	1.316,35 m ²
	José Sanchez López	528,42 m ²
4.-	Carmen Gutierrez Ríos	623,46 m ²
5.-	Ayuntamiento	132,43 m ²
6.-	Ayuntamiento (camino del Chiriví)	863,28 m ²
TOTAL PP-6		28.910,90 m²

3.4.- Condiciones Impuestas por el Planeamiento General Vigente.

A continuación se detallan las diferentes condiciones urbanas y urbanísticas que afectan al área de planeamiento definida.

3.4.1.- Usos e Intensidades.

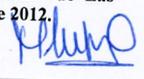
El PGOU-Adaptación de Las Gabias define un uso global Residencial en la zona del Plan Parcial con inclusión del 30% de la edificabilidad para la vivienda protegida.

En la ficha que al efecto se redacta, se plantea los siguientes Aprovechamientos, coeficientes, y Reservas:

- Superficie del sector: **28.910,90 m²**,
- Edificabilidad máxima..... 0,305 (sobre 28.910,90 m²) 8.817,82 m² techo.
- Aprovechamiento medio: 0,325 Uas/m² (sobre 28.910,90 m²) 9.396,04 Uas
- Cesión al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento lucrativo de derecho y el suelo para materializar dicho aprovechamiento.
- Aprovechamiento Subjetivo..... 90% del aprovechamiento lucrativo de derecho.
- Densidad máxima..... 34 viv/ha (98 viviendas)
- Coefficientes de Uso para cálculo de Aprovechamiento Objetivo:

 - Residencial Zona 1..... 1,30
 - Residencial adosada extensiva..... 1,20
 - Residencial adosada intensiva..... 1,10
 - Residencial Colectiva VP:..... 0,70
 - Terciario..... 1,00

DECLARACION DE UTILIDAD: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector P-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina C/ Camino De Churrriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de Regua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
 Las Gabias a 24 de enero de 2013
 Secretaria : Marta Luque Asenjo



3.4.2.- Ordenación Física.

Se trata en la zona de mantener un sencillo esquema, en donde caso, las manzanas (UNIDADES BASICAS), con una serie de líneas de red más o menos ancho, quedando aquellas rectangulares o trapezoidales, en la medida de lo posible, dada la irregularidad del sector que estamos resolviendo.

En cuanto a alturas de edificación se refiere, se fijarán en dos plantas más torre para todos los usos residenciales (Viviendas Libres y Viviendas Protegidas) y dos plantas para el Terciario.

La ordenación del sector define unas alineaciones interiores de viales de carácter privado, que se podrán modificar, mediante la tramitación de Estudio de Detalle en el que se justifique una ordenación que de cabida a todas las tipologías residenciales definidas, incluido el aprovechamiento que corresponde a los propietarios del Cortijo San Antonio, cuya actual parcela se ve afectada, casi en su totalidad por la "línea de no edificación" respecto de la Carretera A-338.

3.4.3.-Elementos Adyacentes al Ámbito de Ordenación.

Será en general, de especial interés todos los laterales que lindan con usos diferentes de los especificados en el Plan Parcial, procurando que todos se acoplen en la mejor armonía posible.

3.5.- Conclusiones de la Información Urbanística.

Dice la L.O.U.A., en su artículo 19 y en el artículo 57 del Reglamento del Planeamiento entre la documentación que ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Más adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2-b, se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanística del territorio y al menos los referidos a:

- Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, geotécnicas y otras.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

Pero, no obstante, debe completarse con la información sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

Dichos puntos, aspectos y definiciones se consideran cubiertos con la información que precede a estas líneas, quedando, como se ha dicho, para mayor abundamiento en lo que a Información se refiere, el PGOU-Adaptación de las mismas como elemento a consultar.

Podemos concluir que, el área objeto de ordenación en este caso, cuenta con todas las condiciones para traspasar el umbral de "Urbanizable" a "Urbano" a la vista de su situación, en sí misma y con respecto al resto de la Ciudad, teniendo en cuenta como tratamientos más importantes, su relación con la parcela que le rodea y la impronta que supondrá el asentamiento de los diversos edificios que, en su momento, en esta zona se consoliden.

Como se puede comprobar en la documentación de planos del Presente Plan Parcial, no se ha considerado necesario incluir informaciones sobre planimetría hipsométrica y clinométrica, dadas las circunstancias físicas del terreno.

4.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS.

Una vez analizada la situación urbanística y todos los condicionantes físicos y de derecho, que afectan a la zona, y tal como se prescribe en el artículo 58.2.c) del Reglamento de Planeamiento, pasamos a tratar en este punto los objetivos que se pretenden alcanzar con la redacción del presente Plan Parcial, analizando los criterios de ordenación que se han seguido para llegar a los mismos, estando estos en función, principalmente, de las determinaciones del PGOU-Adaptación de Las Gabias (analizado y justificado en el apartado primero de la Memoria), así como de la información urbanística que se acompaña en el segundo apartado.

4.1.- Estudio de las Diversas Propuestas de Usos, Intensidades, Ordenación Física y Ubicación de Equipamientos y Espacios Libres.

El objetivo final que persigue cualquier tipo de propuesta, en último caso, es desarrollar las directrices del planeamiento superior en lo que a esta área de ordenación se refiere, y que producirá, sobre todo, el cambio de régimen jurídico del suelo que tratamos y que se traduce en su transformación de uso agrícola o de terreno baldío, a los que, como en otros puntos se ha especificado, el PGOU-Adaptación prevé.

En este estado de cosas, el Plan Parcial es el instrumento a utilizar para completar el desarrollo del crecimiento de la Ciudad, muchas veces conflictivo, en esta zona en concreto, sopesando todas las variaciones que incidirán por el asentamiento definitivo de nuevas edificaciones en las áreas cercanas al Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

I
p
F
I
C
S
I
C
I
I

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

amos a analizar concretamente las posibilidades de ordenación del ámbito

4.2.- Descripción de la Solución Elegida.

Como ya se ha adelantado, la solución elegida es el resultado de la transcripción de la propuesta del PGOU- Adaptación, concretando la definición final del Plan Parcial, y respetando la relación de este con su entorno inmediato.

La base de la ordenación propuesta es la continuación de la trama ya ubicada en el entorno en la zona colindante con ese sector y la conexión de la nueva trama con los caminos que desde el núcleo urbano se adentran en el suelo no urbanizable

Igualmente se proyecta una nueva red de viario que a partir de esta vía principal conforma cuatro manzanas de uso residencial y una de uso Terciario, a su vez subdividida en otras tres manzanas. Se completa la definición con áreas libres (zonas verdes-zonas de juegos) y equipamientos. En cualquier caso, los usos Residenciales suponen un mínimo del 51% de la edificabilidad del Sector, al tratarse este del uso mayoritario.

En cuanto al viario de carácter público señalado en este sector, el mismo será rodado excepto el vial "D" que será peatonal, de plataforma única y con acceso de vehículos restringido, únicamente para la entrada a garajes.

Las zonas destinadas a **Viviendas Protegidas** del Sector se sitúan en el borde Nor-Oeste de contacto con la ciudad existente y se resuelven mediante tipologías de viviendas unifamiliares adosadas y como ya antes se indicaba mediante la definición de un viario de carácter privado interior a las manzanas, el cual se podrá modificar mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

En las manzanas restantes de uso residencial libre, se propone una tipología de vivienda Unifamiliar aislada, con la ordenación de usos definida en planos.

De este modo la ordenación queda armónica y se desarrolla junto con las zonas verdes que se ubicarán entre las manzanas de uso Residencial y la gran manzana de Terciario.

En el plano de Imagen final de este Plan Parcial, se plantea la distribución de la totalidad de los aprovechamientos del sector en tipologías de viviendas unifamiliares aisladas para el residencial Libre y adosadas para el Residencial VP, pudiendo así comprobarse como la solución adoptada permite materializar el aprovechamiento urbanístico de todos los propietarios del Sector, incluidos los del Cortijo de San Antonio, en el resto de las manzanas del Plan Parcial.

Concretamente se utilizan modelos de viviendas aisladas de 6m de fachada, que respetando la condiciones de los 3m de separación a sus fachadas posibilitan la materialización del aprovechamiento que corresponde a los propietarios minoritarios, de un modo similar al de las tipologías adosadas, en este caso con viviendas que cuentan con 6,50m de fachada. Igualmente en ordenanzas se fijan unas edificabilidades netas máximas que podrán ser de 1,00m²/m² (siempre y cuando no se supere la máxima de cada uso en la totalidad de la manzana), lo que a su vez facilitará que los propietarios minoritarios puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento.

En cuanto a las manzanas previstas en este documento para uso Terciario y mediante la tramitación de una Innovación del Plan Parcial será posible su transformación de nuevo a uso Residencial, para la totalidad del aprovechamiento que en este Plan se destina a Terciario. Para esto, la totalidad de las reservas de suelo del Sector se han fijado para este supuesto de que la totalidad de la edificabilidad del PP se destine a uso Residencial como más adelante se verá.

En cuanto al cálculo de Cesiones de Suelo y de Edificabilidad Obligatorias según lo dispuesto en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento, de aplicación según lo dispuesto en el Disposición Transitoria Novena LOUA y en la Ley 13/2.005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se fijarán las reservas del 30% de la edificabilidad del sector para su destino a vivienda protegida y en cuanto a las reservas del art. 17 en este Plan Parcial ya se establece el cumplimiento de dichos estándares, en el supuesto de que la totalidad de la edificabilidad se considere con uso global residencial, como se indica en el siguiente apartado.

5. ANEXO 1. CALCULOS.

5.1.- Cuadro de Superficies de Suelo.

Los Totales de Superficie del Sector que se plantean, son los siguientes:

Total Superficie Bruta Sector	28.910,90 m ² .
TOTAL Sup. con Aprovechamiento.....	28.910,90 m ² .

5.2.- Programa de Usos. Cálculo de Aprovechamiento Tipo según la Solución Elegida.

Como criterios de partida para el desarrollo de este sector se han seguido las siguientes pautas:

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector P-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Camino. De Churriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de regua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012, en las Gabias a 24 de enero de 2013
 La Secretaria : Marta Luque Asenjo

Marta Luque Asenjo

- Definición de la edificabilidad global de todo el ámbito, a partir de los PGOU-Adaptación.
- Incorporación del uso terciario, en una proporción del 49% del planeamiento, para mantener el uso dominante residencial.
- Fijación del 30% de la edificabilidad del sector para vivienda protegida.
- Nuevo reparto del porcentaje del resto de usos residenciales (libres) en el que se mantienen el uso de la vivienda Aislada como uso mayoritario.
- Definición del aprovechamiento objetivo de todo el ámbito, a partir de los valores obtenidos de los pasos anteriores.

Todo esto se traduce en los siguientes cuadros:

Desarrollo de aprovechamientos y edificabilidades por usos en el ámbito del Plan Parcial:

	% s/edif	% s/edif res	edif.	coef. Uso	Aprov. Objetivo
Residencial VP	30,00%	58,82%	2645,35 m ²	0,7	1851,74 Uas
Unif. Aislada (zona 1)	21,00%	41,18%	1851,74 m ²	1,3	2407,27 Uas
Terciario	49,00%		4320,73 m ²	1	4.320,73 Uas
TOTAL	100%	-	8817,82 m²	-	8579,74 Uas

5.4.- Cesiones de Suelo y Edificabilidad.

Para el cálculo de Cesiones de Suelo y de Edificabilidad Obligatorias en este Plan Parcial se ha partido de los estándares mínimos establecidos en el art.17.1 de la LOUA, así como el **Reglamento de Planeamiento, de aplicación según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena LOUA, así como la Ley 13/2.005**, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Distingue la LOUA en el art.17.1.2, para la determinación de las Cesiones de Suelo y de Edificabilidad Obligatorias, entre el uso Residencial y el Terciario, ambos planteados en este Plan Parcial. No obstante y dado que según el PGOU-Adaptación el PP-6 tiene un uso Global Residencial, este Plan Parcial establece el cumplimiento de dichos estándares, en el supuesto de que la totalidad de la edificabilidad se considere con uso global residencial. Dichos estándares podemos resumirlos en los siguientes datos de vivienda basados en 100m² por módulo, es decir, sobre un techo edificable de uso residencial de 8.817m² corresponde un nº de módulos de vivienda de **88 unidades**.

En este artículo se determina que la cesión de suelo destinada a reserva de dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento social, deportivo, comercial o cultural y aparcamientos, deberá de cumplir los siguientes estándares:

- Para suelos de uso característico Residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo de uso característico residencial, de los cuales entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.

En el caso que nos ocupa, tendríamos:

- Edificabilidad máxima: 8.817 m². (88 unidades de 100 m²)
- Espacios libres mínimos a cumplir, se determinaran como el más desfavorable de los siguientes valores:

18 m² x 88 unidades = 1.584 m².

10% de la superficie: 10% s/28.910,90 m² = 2.891,09 m².

Al ser este último más desfavorable, la cesión mínima de espacios libres a realizar será de **2.891,09 m²**.

- En cuanto a la cesión de suelo para equipamientos, el mínimo será 12 m² de suelo cada 100 m² de techo máximo de uso residencial, por tanto:

12 m² x 88 unidades = **1.056 m²**.

Además de estas reservas de suelo, la dotación de plazas de aparcamiento será de 0,5 plazas cada 100 m² de techo, por lo que en nuestro caso el número mínimo de plazas de aparcamiento será:

0,5 x 88 unidades = **44 plazas de aparcamiento**.

(no obstante se han reservado 50 plazas en este Plan Parcial)

Comprobando el cumplimiento de estas cesiones en el supuesto de distinción de uso Residencial y Terciario, por un lado tendríamos en cuanto a las zonas verdes, que para el uso Terciario la cesión debe ser el 10% de la superficie bruta del Sector, al igual que para el uso residencial tal y

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gábias, sito en Ctra. De Las Gábias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gábias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gábias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

omprobado, máxime cuando al considerar únicamente la edificabilidad il, los módulos de vivienda disminuirían de 88 módulos a **45 módulos** (los la edificabilidad de 4.497,09 m² residenciales, una vez descontado el techo

En cuanto a la cesión de suelo para equipamientos, por un lado, para la parte de uso residencial habría que cumplir un mínimo de 12 m² de suelo cada 100 m² de techo máximo de uso residencial, pero considerando sólo las unidades de módulos de 100m² de la edificabilidad destinada a Residencial, (45 módulos) por tanto:

$$12 \text{ m}^2 \times 45 \text{ módulos} = 540 \text{ m}^2$$

Mientras que para el terciario, la cesión será del 4% de la superficie, es decir, que a un suelo de uso Terciario de 12.078,93 m² le corresponde una cesión de equipamientos de 483,15 m²

Por tanto, en este supuesto, la cesión de equipamientos, sumadas ambas sería, como mínimo de 540 m²+483,15 m²= **1.023,15 m²**, inferior al dato obtenido suponiendo toda la edificabilidad de uso residencial.

Las cesiones de suelo realmente efectuadas en el Plan Parcial son:

		TOTAL CESION
CESIONES	E.LIBRES	2891,09 m ²
	EQUIP	1058,14 m ²

De todo lo anterior se desprende la ordenación que se recoge en la planimetría adjunta a esta memoria, y que se puede resumir:

TOTAL PLAN PARCIAL	Sup. Suelo	Sup. Edificable.
Manzanas Edificables (Uso Residencial Libre y VPO)	7506,36 m ²	4.497,09m ²
Manzanas Edificables (Uso Terciario)	12.112,12 m ²	4.320,73m ²
Equipamientos	1058,14 m ²	1.058,14 m ²
Espacios Libres: zonas verdes.	2.891,09 m ²	-----
Centros de Transformación e infraestructuras	40,21 m ²	-----
Red Viaria carácter público	5302,98 m ²	-----
TOTAL	28.910,90 m²	9.875,96 m²

Del cuadro anterior, pasamos a especificar, usos específicos, tipologías edificatorias, reservas dotacionales y cesiones:

- Equipamientos de Cesión obligatoria y gratuita: Carácter Público.
- Zonas Verdes: Cesión obligatoria y gratuita: Carácter Público
- Viario Cesión obligatoria y gratuita: Carácter Público.
- Centros de Transformación e infraestructuras: Carácter Público.
- Terciario: Destino Privado.

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

CUADRO RESUMEN POR USOS DE SUPERFICIES DE SUELO Y EDIFICABLES DEFINITIVAS PARA EL PLAN PARCIAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churrriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

RESIDENCIAL				nº max. de viv.
UNIDAD BASICA	SUP. SUELO	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE	
RES-1.1	836,92 m ²	0,4815 m ² /m ²	402,94 m ²	3 viv
RES-1.2 (VP)	440,23 m ²	0,6196 m ² /m ²	272,77 m ²	3 viv
RES-2 (VP)	3829,21 m ²	0,6196 m ² /m ²	2372,58 m ²	25 viv
RES-3	1200,00 m ²	0,6037 m ² /m ²	724,40 m ²	5 viv
RES-4	1200,00 m ²	0,6037 m ² /m ²	724,40 m ²	5 viv
TOTAL	7506,36 m²	---	4497,09 m²	41 viv

TERCIARIO			
UNIDAD BASICA	SUP. SUELO	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE
TER-1	656,64 m ²	0,2285 m ² /m ²	150,01 m ²
TER-2	2863,87 m ²	0,3641 m ² /m ²	1042,68 m ²
TER-3	2863,87 m ²	0,3641 m ² /m ²	1042,68 m ²
TER-4	5727,74 m ²	0,3641 m ² /m ²	2085,36 m ²
TOTAL	12112,12 m²	---	4320,73 m²

RESERVA DE DOTACIONES			
UNIDAD BASICA	SUP. SUELO	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE
EQ	1058,14 m ²	1,0000 m ² /m ²	1058,14 m ²
ZV	2891,09 m ²	---	---
TOTAL	3949,23 m²	---	1058,14 m²

INFRAESTRUCTURAS			
UNIDAD BASICA	SUP. SUELO	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE
C.TRANS.	40,21 m ²	---	---
VIALES	5302,98 m ²	---	---

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICO: 50 (2 MINUSVÁLIDOS)

TOTAL PLAN PARCIAL	28910,90 m²
---------------------------	-------------------------------

TERCIARIO	DESTINO:	PRIVADO
EQUIPAMIENTOS	DESTINO:	PUBLICO
ZONAS VERDES	DESTINO:	PÚBLICO
INFRAESTRUCTURAS	DESTINO:	PUBLICO
VIALES	DESTINO:	PÚBLICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

AS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

las hipótesis propias de las infraestructuras de acuerdo con las previsiones de las Gabias, tanto en Ordenanzas como en Normativa.

5.4.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Según consulta realizada a Emasagra, la conexión para suministro de agua potable se realizará donde lo determine la compañía suministradora.

Para este Sector, definido con uso global residencial, se prevé un consumo medio de 350 litros por habitante y día (incluidos los caudales de riego y contraincendios). El consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.

El número de Habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100m² construidos.

En parques y jardines, las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por hectárea.

Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. Se ejecutarán en cada cruce y a una distancia no superior a 50mts.

Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio Municipal de Extinción de Incendios. Para su dimensionamiento, se considerarán las hipótesis de la Norma Vigente sobre Protección de Incendios, con un mínimo de 80 mm.

5.4.2.- SANEAMIENTO

El vertido habrá de hacerse de conformidad con Emasagra a las conexiones que esta determine. La red de saneamiento será separativa, existiendo una red de pluviales y una red de fecales, a conectar según planos adjuntos.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,3 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 2,00 m. por segundo.

- La pendiente normal no será inferior al 1%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad será entre 0,6 m. por segundo y 2m por segundo.

- En el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.

$$Q_a = 0,0150 \text{ 1/hab} \cdot \text{seg.}$$

Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según la formula:

$$Q = 3.860 \frac{A}{L \cdot 0,603}$$

- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.

- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la Empresa Municipal encargada del servicio.

5.4.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, el alumbrado público. El punto de conexión se fijará más adelante, según determine la compañía suministradora.

Estas instalaciones se atenderán a las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación)

- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, Terciario y Equipamientos, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- La distribución en baja tensión se efectuará, preferentemente, a 380/230 voltios y el tendido deberá ser subterráneo en cables unipolares tipo RV 0,6/1 Kv. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

Normas y Ordenanzas del Plan General o planes que lo desarrollen, n ubicación sobre vías públicas.

- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones elec y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

Todos los elementos (báculos, luminarias, conductores, etc..) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

5.4.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

Utilizando los estándares medios del Ayuntamiento para niveles de iluminación que este fije. Todas las Infraestructuras se realizarán según Indicaciones del Excmo. Ayuntamiento, y de las Compañías suministradoras.

5.4.5 TELECOMUNICACIONES.

En relación con la dotación de Infraestructura existente en la zona, en materia de los distintos servicios de Telecomunicaciones, se conectará en los puntos que determinen las compañías suministradoras.

La instalación proyectada consiste en las canalizaciones necesarias para la implantación posterior de las redes de telefonía, televisión terrestre y satélite, y telecomunicaciones por cable, según exigencias de la Normativa Vigente e indicaciones del Exmo Ayuntamiento.

Se partirá con los tubos necesarios que por el Cálculo del Proyecto de Urbanización sean necesarios para el correcto abastecimiento de este suministro a todo el Plan Parcial.

5.4.6 VIALES Y PAVIMENTACIÓN.

Las características técnicas empleadas en la pavimentación de calzada estarán de acuerdo con el carácter de cada vía o calle, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje previstos, debiendo emplearse en toda la red viaria el aglomerante asfáltico.

En las aceras peatonales, se usará el enlosado natural o artificial, siguiendo la tradición de la ciudad y unificando Acerados, excluyendo los terrazos y materiales similares.

Se dispondrán de itinerarios con suspensión de barreras arquitectónicas, convenientemente señalizadas, según lo dispuesto en el Vigente Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

El tipo de características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por los servicios municipales.

6.- ANEXO 2. OTRAS DETERMINACIONES

6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

Desde el comienzo de esta memoria, se han venido argumentado toda una serie de factores, permanentes y coyunturales, que convergen en cuanto a la oportunidad de poner en uso urbano este suelo. Hablábamos del desarrollo de suelo residencial, de la cercanía de suelo urbano, de la oportunidad del desarrollo basado en las intenciones del Ayuntamiento para no dejar en vacío al desarrollo de la edificación en Las Gabias, de la conexión con el vial de borde del municipio, etc...

A todo ello se suman como aceleradores, el carácter meramente urbano de los suelos colindantes, el carácter final que este espacio supone como limite y remate del Suelo Urbano municipal; y en fin, la iniciativa del urbanizador.

6.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
1.-	Ayuntamiento	832,96 m ²
2.-	Adolfo serrano e hijos S.L.	10.160,90 m ²
3.-	Promoción Los Robles de Iregua I, S.L.	14.453,10 m ²
	José Donaire Rodríguez	1.316,35 m ²
	José Sanchez López	528,42 m ²
4.-	Carmen Gutierrez Ríos	623,46 m ²
5.-	Ayuntamiento	132,43 m ²
6.-	Ayuntamiento (camino del Chiriví)	863,28 m ²
TOTAL PP-6		28.910,90 m ²

Los domicilios para notificaciones de los propietarios del Plan son:

Promoción Los Robles de Iregua I, S.L.: C/ Consuegra nº 7-3º, 28.036 Madrid

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua 1 S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

D. Adolfo Serrano e Hijos SI.: C/ Progreso nº 33, Las Gabias, 18110.
D. Adolfo Serrano e Hijos SI.: C/ Progreso nº 33, Las Gabias, 18110.
D. Adolfo Serrano e Hijos SI.: Avda de la Constitución nº 28, 7º C, Granada, 18014.
D. Adolfo Serrano e Hijos SI.: C/ Varela nº 14, 2º. 18009 Granada.

6.3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Este punto viene referido al art. 64 a) y c) del Reglamento de Planeamiento, y a él nos remitimos.

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización nos remitimos al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargarán por los propietarios y el pago de los mismos se hará por parte de los mismos como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de éstos mismos propietarios, reunidos como Junta de Compensación.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los propietarios conforme a la L.O.U.A. y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización corresponderán a los propietarios, del siguiente modo:

Los Costes de Urbanización del Plan Parcial, correspondiente al 100% del aprovechamiento.

La conservación de la urbanización (independientemente de su recepción por el Ayuntamiento) correrá a cargo de los promotores/propietarios de la misma debidamente constituidos en **Entidad Urbanística de Conservación** regulada según establece el Art. 153 de la L.O.U.A., que en su apartado 3 determina que dicha entidad será la encargada de la conservación de la urbanización si así ha sido asumido voluntariamente, por cualquier procedimiento. Las condiciones concretas en que la Entidad Urbanística de Conservación asuma sus deberes de conservación se consensuarán entre el Ayuntamiento y los propietarios.

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 18 meses desde la Aprobación definitiva del mismo.

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la L.O.U.A., Ley 7/2.002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2.002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

En el Artículo 51 se recogen los deberes de los propietarios:

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

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

c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurran.

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

1. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.
2. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.
3. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
4. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G incluidos o adscritos al mismo.
5. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
6. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
7. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

En el Artículo 51 también se recogen los deberes legales de rehabilitación.

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

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

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

Se dará cumplimiento a dichas garantías exigidas en el art. 46 c) del Reglamento de Planeamiento mediante importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan parcial. Las garantías se prestarán mediante aval bancario u otra fórmula conforme entiendan las partes, aceptada por el Ayuntamiento.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

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

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Presentación de los Estatutos y Bases: 3 meses desde la Aprob. Definitiva del P. P.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.
- Presentación de Proyecto de Urbanización: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

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

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la recepción provisional de las Obras de Urbanización.

7.- ANEXO:

DECRETOS SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En los proyectos que se redactan sobre este sector habrá de cumplirse el decreto oficial siguiente, en relación con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

-Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA num.140, de 21 de julio de 2009.

Del cumplimiento del Decreto destacamos los siguientes artículos:

- Itinerarios peatonales:
 - Ancho mínimo libre de obstáculos: 1,50 m, pudiendo existir puntualmente elementos que dejen un ancho de 0,90m y 2,20m de altura.
 - Pendientes según art. 22: en tramos menores de 3m, el 10%, en tramos menores de 6m, el 8% y el 6% en el resto de casos, siempre y cuando la topografía lo permita. (En caso contrario se justificará, según se establece en la disposición adicional primera)
 - Altura máxima de bordillos, 12 cm, rebajada hasta el nivel del pavimento en pasos de peatones y mediante la creación de vados lo mas próximo posible a las esquinas de calles.
- Pavimentos: antideslizantes, indeformables, sin exceso de brillo, con textura y color variable en esquinas y pasos, árboles con alcorques con rejillas, y registros en el mismo plano del pavimento.
- Vados:
 - pendiente longitudinal del 8% y transversal del 2%
 - anchura mínima de 1,80m
 - rebaje enrasado al nivel del pavimento de la calzada
 - textura del pavimento diferente a la del resto del acerado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

Señales: Características iguales a las de los vados.

Serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz curva (radio 50m), con e embarque-desembarque de al menos 1,50m con huellas de al menos 30cm y tabicas de no mas de 16cm, mesetas mínimas de 1,20 m, antideslizantes, pasamanos de seguridad y tramos máximos de 10 peldaños.

- Rampas anchura libre 1,50 m, pavimento antideslizante, pendientes máximas del 10%, 8%, y 6%, en funcion de la longitud del tramo, no existiendo tramos de mas de 9m sin descansillo, barandillas de seguridad con pasamanos a 70 y 95 cm.
- Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.
- Aparcamientos: Se ajustarán al numero y dimensiones de la normativa: 2 plazas previstas.
- Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores según indica el artículo 14º. Bancos con altura de 50 cm y ancho y fondo mínimo de 40 cm y 50 cm

Granada, 11 de Julio de 2.012



Fco. QUINTECT S.L.
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)

ORDENANZAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

L
p
P
I
C
S
I
p
C
I
L

1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

- 1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.
- 1.2. DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL. VALOR DE CADA DOCUMENTO.
- 1.3. SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

2. NORMAS DE ACTUACION.

- 2.1. GESTION URBANISTICA Y SISTEMAS DE ACTUACION.
- 2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO
- 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- 3.1. PARCELACIONES.
- 3.2. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONDICIONES PARA SU REDACCION Y CONTENIDO MINIMO.
 - 3.2.1. URBANIZACION: CONDICIONES GENERALES
 - 3.2.2. SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.
 - 3.2.3. CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS

4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

- 4.1.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL:
 - 4.1.1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE
 - 4.1.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VP
- 4.2.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO TERCARIO.
- 4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA EQUIPAMIENTO
- 4.4.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA VERDE (ZV)

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

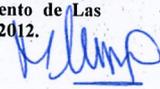
Elaborado por: *[Firma]* / Revisado por: *[Firma]*



[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]

ORDENANZAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Camino. De Churriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de Segura I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013. La Secretaria : Marta Luque Asenjo

**1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES****1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.**

Tal y como la normativa sobre Planeamiento de PGOU- Adaptación de Las Gabias exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art.13 y c.c. de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.

1.2. DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL. VALOR DE CADA DOCUMENTO.

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

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

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

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

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

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

El estudio económico-financiero establece:

- Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.
- El estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto el Plan Parcial, desarrollando, principalmente, la urbanización.

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

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

Ámbito de Aplicación: Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado PP-6 del PGOU-Adaptación de Las Gabias.

Interpretación: Las presentes ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en el PGOU-Adaptación de las Gabias, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu, objetivos y finalidad de la mencionada normativa.

1.3. SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector P-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina C/Imno. De Churriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de Legua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

El Plan Parcial a través de sus ordenanzas, establece las condiciones que en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se realicen y por tanto, del PGOU-Adaptación de Las Gabias.

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

- A) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas.
- B) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputadas a una concreta unidad de actuación o a parcelas específicas.
- C) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantantes del cumplimiento, en las actuaciones urbanísticas o de edificación, de las reglas de calidad y buena técnica.

2. NORMAS DE ACTUACION.

2.1. GESTION URBANISTICA

Los sistemas de actuación que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el PGOU-Adaptación, son los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales)

La determinación del Sistema de actuación en este caso está realizada por el PGOU-Adaptación, siendo el mismo el de compensación.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la L.O.U.A. y sus Reglamentos y en el PGOU-Adaptación y en la presente normativa, en lo que sea de aplicación.

2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

Intervención de los propietarios en el desarrollo y gestión:

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

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

En caso de que se quiera reordenar manzanas sin modificar manzanas de cesión (dotaciones y zonas verdes) se podrá hacer mediante Estudio de Detalle, debiendo cumplirse en este las determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

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

Asimismo existe plano de imagen final, en el que figura el desarrollo interior de las unidades básicas.

Serán vigentes en este Plan Parcial, las determinaciones del PGOU-Adaptación. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación que no este ya incluida en el presente documento.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los propietarios, según se ha especificado anteriormente, conforme a la L.O.U.A. y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

En cuanto al Sistema de Actuación, se establece el de Compensación.

Como se ha dicho anteriormente, la conservación de la urbanización (independientemente de su recepción después por el ayuntamiento) correrá a cargo de los promotores/propietarios de la misma debidamente constituidos en **Entidad Urbanística de Conservación** regulada según establece la ley, Artic 153 de la L.O.U.A. Las condiciones de dicha constitución en Entidad Urbanística de Conservación se consensuarán entre el Ayuntamiento y los propietarios

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 18 meses desde la Aprobación definitiva del mismo.

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Una vez visto el sistema de actuación, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley estatal, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional,

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2.002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

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

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

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento, por la Entidad Urbanística de Conservación, se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Iniciativa para el Establecimiento del sistema (presentación de los Estatutos y Bases de Actuación): Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Instrumento de Equidistribución (Reparcelación): 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases.
- Presentación de Proyecto de Urbanización: 6 meses, máximo después de la aprobación definitiva del Plan Parcial

Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:

- Ejecución de la Urbanización: Finalización a los 18 meses desde el inicio Oficial de las obras del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización).
- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.1. PARCELACIONES.

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

Existe plano de Imagen Final en el que se desarrollan las Unidades Básicas, o Manzanas, que se podrá modificar mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

3.2. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONDICIONES PARA SU REDACCION Y CONTENIDO MINIMO.

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

En este sentido, se habrá de tener en cuenta todo lo referente a Urbanizaciones que defina y desarrolle el PGOU- Adaptación de Las Gabias.

Los Proyectos de Urbanización se harán con la necesaria precisión para que puedan ser ejecutados por distintos técnicos del autor del Proyecto. Estos se podrán referir a la totalidad del Plan o a sólo una de sus fases.

3.2.1. URBANIZACION: CONDICIONES GENERALES

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las Previsiones de las Normas que desarrollan. Cuando la adaptación de detalles suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen de suelo, deberán aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan Parcial.

Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente.

A estos efectos se consideran los cambios de alineaciones interiores o la reordenación de volúmenes dentro de una manzana.

Los proyectos de urbanización contendrán los documentos siguientes:

- a) Memoria de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

ación de las obras en relación con el conjunto urbano.
ados de las obras y servicios.

de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

e) Pliego de condiciones económico-facultativas.

Se acomodarán en toda caso a las determinaciones del Decreto sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía vigente en el momento de redacción del proyecto.

3.2.2. SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

EL diseño de estos elementos se adaptará a lo dispuesto en el Decreto vigente, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Para los viales de nueva apertura que se recojan en los futuros proyectos de urbanización provenientes del planeamiento, las secciones transversales tipo serán las definidas en el plano de alineaciones de este Plan Parcial.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 30 viviendas y tendrán una longitud máxima de 85 mts.

Las características y condiciones de cada uno de los distintos elementos sobre los que se produce la movilidad describen a continuación:

Zonas Ajardinadas:

Se deberán incluir en los proyectos de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas siendo el ayuntamiento, como futuro conservador de estas obras, el que establecerá las condiciones para su recepción provisional y definitiva.

Pavimentación

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cms. de espesor. Su color será preferentemente el gris, con posible cambio de color previa autorización municipal en sanas que en conjunto por su estética lo aconsejen. La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico de 6 a 8 cms. y con una pendiente lateral del 1,5%.

Cuando las calles sean de hasta 4 mts. se admitirá que la pavimentación sea con firme rígido de hormigón.

Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona donde se ubique.

3.2.3. CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRÁNEAS

Las conducciones de las infraestructuras, excepto el alcantarillado se realizarán por debajo de las aceras, evitando las zonas bajo rodaduras de calzada.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar.

Red de abastecimiento de agua

La dotación de agua potable será de 350l/hab/día para población permanente y estacional.

Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, que son aquellas que cumplan características previstas en el Código Alimentario.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal, o parcial, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días y presión mínima en el punto más desfavorable de la red que será de una atmósfera.

Se proyectarán bocas de incendio, suficientes, derivadas de la red general del sector con una separación máxima entre sí de 200 mts. y se estará a todo lo dispuesto en el CTE-DB-SI.

El tipo de red y las características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicados por los Servicios Municipales encargados del Abastecimiento y en su ejecución se tendrán en cuenta las correspondientes Normas Tecnológicas de la Edificación.

Asimismo para equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día; para parques y jardines de 50 l/Hectárea, y para bacas de riego lo indicado en el CTE-DB-SI.

Cuando sea previsible mayor consumo por el uso de la edificación, del consumo.

Cálculo de la red:

Se realizará en función de los depósitos y dotación necesarios.

Se tendrán en cuenta los siguientes datos:

La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 50 mts. de altura de columna de agua.

La velocidad del agua oscilará entre (0,50 y 1,50 m/seg para evitar goteras y sedimentaciones.

Red de saneamiento

Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el establecido para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego y las aguas pluviales. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará una intensidad de precipitación según las formulas del instituto climatológico.
- Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- La velocidad mínima admisible será de 1 m/seg- a sección llena y de 0.6 m/seg a sección parcialmente llena y una velocidad máxima de 2 m/seg.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 1%.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección dispondrán de pozos de registro.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 mts.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm. de diámetro.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/seg.
- Para recoger las aguas de lluvia se dispondrán imbornales con sifón y tapa de registro, cada 25 mts. como mínimo, en esquinas y encuentros.

Cuando el vertido de las aguas residuales nos e realice directamente al colector municipal sino a vaguadas, arroyos, etc, deberá preverse la correspondiente estación depuradora.

Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas.

Red de electricidad

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizara subterránea e independiente.

Tendrán una tensión de 380/220 v. y se alimentara de estaciones transformadoras repartidas, según necesidades y alimentadas por la red de Alta Tensión que en suelo urbano transcurrirá subterránea.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones mínimas para uso doméstico:

En ordenación de nivel económico medio: 0,6 kw/hab.

En ordenación de nivel económico alto: 0,7 kw/hab.

Red de alumbrado publico

El Alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias.

Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será igual a las existentes en su entorno autorizadas por el Ayuntamiento, o en su defecto a otras de superior estética y calidad, previa autorización municipal, y siempre que concuerden con ambiente en el que están contenidas.

Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

Se reducirá lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distinta categoría.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

separación de los puntos de luz estarán en función de las características, siendo recomendable en todo caso la disposición bilateral alternada de

Red telefónica

Se seguirán las condiciones de la C.T.N.E. previendo las conducciones subterráneas en los casos de ensanches así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas, tendiendo a su supresión en las fachadas.

Otros servicios

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg (habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Se recomienda su recogida en autocamiones adecuados que puedan verter a estaciones de recogida definitivas o intermedias, especialmente adecuadas.

Todas las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 Km, del núcleo de población más próximo.

4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

En todo momento las edificaciones estarán reguladas por las determinaciones de la Normativa del PGOU-Adaptación de Las Gabias, que regula las Normas Referentes a la edificación en lo relativo a:

1.- Definiciones:

- Solar
- Parcela edificable
- Parcela Mínima
- alineaciones, rasantes y retranqueos
- alturas
- Superficies y Aprovechamientos
- Sótanos y semisótanos
- entrantes, salientes y vuelos
- Patios
- Cerramientos y cercas
- Servidumbres urbanas
- condiciones higiénico-sanitarias

4.1.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL:

4.1.1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RES)

Definición:

Corresponde con desarrollos residenciales de baja densidad en tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, de promoción libre, como edificaciones totalmente exentas retranqueadas de todos los linderos de su parcela. Sus desarrollos serán unitarios (una vivienda por parcela).

Ámbito de aplicación:

Será de aplicación en las Unidades Básicas denominadas RES-1.1, RES-3 y RES-4, del presente Plan Parcial. Y para el desarrollo de Viviendas Libres y Viviendas de Protección, para el uso Terciario compatible con Residencial, previa tramitación de la correspondiente Innovación de este Plan parcial.

Usos:

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar aislada, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante de vivienda unifamiliar. Se considera incompatible la edificación de cualquier tipo de instalación industrial.

Alineaciones:

Serán de aplicación las establecidas en el plano nº4 del presente Plan Parcial, diferenciadas como alineaciones a viario público y a viario privado o alineaciones secundarias, que definen espacios comunes de uso privativo.

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 240m² en el caso de unifamiliar aislada.

Frente mínimo de parcela:

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 12mts en Unifamiliar Aislada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

Altura máxima de la edificación:

La altura se fija en 7,50mts con dos plantas de alzado. Se posibilita la incorporación de una torre sobre cubierta, cumpliendo la condición de retranqueo de 3mts al menos en tres de las fachadas, con un máximo de 25m2.

Ocupación máxima de parcela:

- Planta Baja 50% (Unifamiliar Aislada)
- Planta Alta 50%(Unifamiliar Aislada)
- Planta Torre..... 25 m²(Unifamiliar Aislada)

Retranqueos:

Las edificaciones se retranquearán de la alineación de la calle y del fondo de la parcela una distancia no inferior 3mts, al igual que de los linderos colindantes con otras parcelas.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán tener dos plazas de aparcamiento por vivienda, en el interior de su parcela, o por cada 100 m² construidos.

Edificabilidad y número de viviendas máxima:

UNIDAD BASICA	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE	nº max. de viv.
RES-1.1	0,4815 m ² /m ²	402,94 m ²	3 viv
RES-3	0,6037 m ² /m ²	724,40 m ²	5 viv
RES-4	0,6037 m ² /m ²	724,40 m ²	5 viv

4.1.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RES-VP) INTENSIVA

Definición

Unifamiliar adosada intensiva;
Corresponde con desarrollos residenciales de baja densidad en tipologías de viviendas unifamiliares de Edificación cerrada, diferenciándose en la implantación de los volúmenes, bien como unidades de viviendas adosadas a una, dos o tres medianerías.
Sus desarrollos pueden ser unitarios (una vivienda por parcela) o comunitarios viviendas en una parcela común, con áreas de uso compartido.

Ámbito de aplicación:

Unifamiliar adosada intensiva (RES-VP);
Será de aplicación en las parcelas para el desarrollo de viviendas de protección denominadas RES-1.2 (VP) y RES-2 (VP), del presenta Plan Parcial. Y para el desarrollo de Viviendas Libres y Viviendas de Protección, para las parcelas del uso Terciario compatible con Residencial, previa tramitación de la correspondiente Innovación de este Plan parcial-

Usos

Será vivienda Unifamiliar.
Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulaciones de ganado. Se permite cualquier Uso Público excepto el Deportivo.

Alineaciones

Serán las especificadas para las edificaciones en su uso permitido, establecidas en el plano del Plan Parcial N°4.

Parcela mínima

Unifamiliar adosada intensiva;
Se establece una parcela mínima de 100m2.

Frente mínimo de parcela

La dimensión mínima del frente de la parcela a la vía pública será de 6mts.

Altura máxima de la edificación

La altura se fija en 7,50mts con dos plantas de alzado. Se posibilita la incorporación de una torre sobre cubierta, cumpliendo la condición de retranqueo de 3mts al menos en tres de las fachadas, con un máximo de 25m2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

Pro de viviendas máxima

UNIDAD BASICA	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE	nº max.de viv.
RES-1.2 (VP)	0,6196 m ² /m ²	272,77 m ²	3 viv
RES-2 (VP)	0,6196 m ² /m ²	2372,58 m ²	25 viv

Ocupación máxima de la parcela

- Planta Baja.....80% (Unifamiliar Adosada intensiva).
- Planta Alta.....80% (Unifamiliar Adosada intensiva).
- Planta Torre.....25 m² (Unifamiliar Adosada intensiva).

Retranqueos:

Las edificaciones se retranquearán de la alineación de la calle y del fondo de la parcela una distancia no inferior 3mts.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100m² construidos de vivienda.

4.2.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO TERCIARIO (TER)

Definición

Sobre estos suelos, se desarrollarán edificaciones para usos de carácter terciario en parcelas con sus propios espacios de aparcamiento.

Usos

Los usos terciarios a desarrollar podrán ser los de Comercial, Ocio, locales de reunión y espectáculos públicos, hoteleros, restauración, oficinas y administrativos en general, así como los usos compatibles que el PGOU-Adaptación de Las Gabias autorice.

Alineaciones

Serán de aplicación las establecidas en el plano nº4 del presente Plan Parcial, pudiendo adosarse a la medianera trasera la edificación incluida en la TER-1, siempre y cuando se de tratamiento exterior de fachada a la misma.

En el caso de las unidades básicas TER-2, TER-3 y TRES-4, podrán adosarse a medianera, haciendo un único volumen construido con la condición de que no queden medianeras vistas, o en caso contrario se les de tratamiento de fachada.

Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 2.500 m², excepto en la TER-1 que se establece una parcela mínima de 500 m².

Frente mínimo de parcela

La dimensión mínima de frente de parcela a vía pública será de 30 mts.

Ocupación

La ocupación máxima sobre parcela neta no podrá exceder de un 50% en cualquiera de sus plantas.

Altura máxima

La altura máxima de las edificaciones será de Baja +1 plantas con 8,50mts de altura. Dadas las especiales características de las edificaciones de carácter terciario, la planta Baja, entendida como única, podrá tener 7,50mts de altura a línea de alero; y podrá incluir dentro de su volumen un espacio de doble planta que ocupe no más del 30% del total.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán tener tres plazas de aparcamiento por cada 100m² construidos, en el interior de su parcela. Si se trata de aparcamientos cubiertos con sistemas de estructuras ligeras, en las zonas libres de las parcelas, no computarán edificabilidad ni ocupación.

Edificabilidad

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD BASICA	COEF EDIF.	SUP. EDIFICABLE
TER-1	0,2285 m ² /m ²	150,01 m ²
TER-2	0,3641 m ² /m ²	1042,68 m ²
TER-3	0,3641 m ² /m ²	1042,68 m ²
TER-4	0,3641 m ² /m ²	2085,36 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

Ordenación de las edificaciones en la parcela.

Los volúmenes a edificar en este tipo de uso, podrán desarrollarse en composición libre dentro de la parcela, cumpliendo los siguientes parámetros:

- Libertad de longitud de fachadas
- Separación entre edificaciones, igual a la semisuma de las alturas.
- Separación de linderos y alineaciones oficiales: mitad de la altura (mínimo, 3mts)
- Area de implantación: inferior al porcentaje establecido de ocupación.

Cambio de uso: Alternativa de ordenación-Uso Residencial;

Posibilidad de cambio de uso a residencial unifamiliar en cualquiera de las tipologías (aislada o adosada).

En caso de optar por la alternativa de ordenación con uso residencial unifamiliar en cualquiera de las tipologías (aislada o adosada) en esta manzana, se precisará de la tramitación previa de una Innovación de este Plan Parcial

Serán entonces de aplicación las ordenanzas correspondientes con las tipologías de Unifamiliar aislada y unifamiliar adosada (extensiva e intensiva) antes desarrolladas.

Condiciones para el cambio de uso:

- No se sobrepasará el número total de viviendas establecidas en el Plan Parcial (88 viviendas).
- No se sobrepasará la edificabilidad total asignada a la manzana;
TER-1: 0,2285 m²/m²
TER-2: 0,3641 m²/m²
TER-3: 0,3641 m²/m²
TER-4: 0,3641 m²/m²

Superficie máxima edificable: **4.320,73 m²**

- Se establece una parcela mínima, para el cambio de uso a residencial unifamiliar, de 2.500m², excepto en la parcela TER-1.

4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA EQUIPAMIENTO

Se dedicará a uso público en cualquiera de su clase a excepción de RS y CD, según el PGOU-Adaptación de Las Gabias.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida 60%
- Altura máxima permitida 2 plantas y 9,00m
- Edificabilidad máxima 1,00 m²/m²

4.4.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA VERDE (ZV)

No podrá dedicarse a otros usos que los especificados de recreo y de esparcimiento de la población según el PGOU-Adaptación de Las Gabias, y sus limitaciones serán:

- Ocupación máxima permitida 5%
- Altura máxima permitida 1planta
- Edificabilidad máxima 0,05 m²/m²

Granada, 11 de Julio de 2.012

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.
Arquitecto redactor

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

[Faint handwritten signatures and text, likely representing the approval of the plan.]



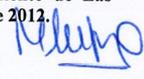
PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo



INDICE.

- 1.- Introducción
- 2.- Descripción de elementos y actuaciones a ejecutar. División de etapas.
- 3.- Ordenación de la ejecución de polígonos de actuación, sistema de actuación
- 4.- Modificaciones de los plazos de planeamiento, gestión y Ejecución de Urbanización.

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]

PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Ferrero e Hijos y Promoción Los Robles de Regua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo



El artículo 13. 3 e) de la Ley de 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía-LOUA- establece que los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener el señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Dicho precepto ha de completarse con las determinaciones contenidas en los artículos 54 y 62 del Real Decreto 2159/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico-RPU-. Tal y como se establece en el primero de los mencionados preceptos, el Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezcan y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

Esta última determinación se imbrica con lo establecido en el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, al definir los deberes de los propietarios del suelo, a cuyo tenor, el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

Por su parte, el artículo 62 del RPU determina que el Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

Asimismo, si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

En cada etapa podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales alternativas que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

En cada etapa, se ha de prever, pues:

- 1) La duración (referida al inicio de los plazos)
- 2) Obras de urbanización que correspondan
- 3) Reservas de suelo correspondientes a cada equipamiento que se establezca
- 4) Niveles de servicios urbanísticos que permitan la utilización de los terrenos sucesivamente urbanizados.

De otra parte, si hay diferenciación en polígonos, se debe definir el orden de prioridad en el desarrollo de los mismos, señalando el sistema de actuación a aplicar en cada uno.

Descripción de elementos y actuaciones a ejecutar. División de etapas.

Atendidas la homogeneidad y morfología del Sector en cada una de las que hemos denominado manzanas, o Unidades Básicas, y teniendo en cuenta el hecho de su ordenación física, es lógico plantear UNA SOLA ETAPA, coincidente con el total del ámbito del Sector, que a su vez, será una única Unidad de Ejecución.

En esta Etapa no se señala más orden que el propio de las obras, con prioridad para el Equipamiento en la ejecución material de la urbanización.

Tanto las conexiones con las redes como las actuaciones conjuntas en infraestructura con Junta de Andalucía, Diputación y Ayuntamiento, en su caso, se hará dentro de la necesaria coordinación con los servicios correspondientes y de los procedimientos del Sistema de Compensación, que será el Sistema de Ejecución para la Gestión del sector.

Ordenación de la ejecución de polígonos de actuación, sistema de actuación

El sistema de actuación determinado por el PGOU-adaptación para este sector es el de Compensación, previsto en los artículos 129 y siguientes de la LOUA. En dicho sistema de actuación los propietarios del suelo afectado se obligan junto a la aportación de sus respectivas parcelas y terrenos de cesión obligatoria a la Administración actuante, a la ejecución de las obras de urbanización, en los términos fijados en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. Los propietarios habrán de constituirse, con el procedimiento legalmente establecido, en Junta de Compensación. Ésta se configura como órgano de naturaleza administrativa, sujeto a la tutela de la Administración, con personalidad jurídica propia, previa inscripción en el Registro correspondiente de Entidades Urbanísticas colaboradoras, con plena capacidad de obrar y de carácter corporativo.

Los trabajos de urbanización se desarrollarán de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares.

Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:

- a) El Plan Parcial precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.
- b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:
 - Presentación del Plan Parcial: Inicio de la tramitación: Septiembre 2011
 - Iniciativa para el Establecimiento del sistema (presentación de los respectivos proyectos de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación): Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial
 - Presentación del Instrumento de Equidistribución, en el presente caso Proyecto de Reparcelación-artículos 100 a 104 de la LOUA-: Plazo máximo de 6 meses después de la Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

- Presentación de Proyecto de Urbanización: 6 meses, máximo, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Regua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. La Secretaría : Marta Luque Asenjo



Los plazos de la Ejecución Material se pueden sistematizar del siguiente modo:

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 18 meses desde el inicio Oficial de las obras del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán en el plazo máximo de 18 meses después de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización).
- La Recepción Provisional -finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva- tendrá lugar un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

Modificaciones de los plazos de planeamiento, gestión y Ejecución de Urbanización.

Los plazos anteriormente citados, podrán modificarse por el Ayuntamiento mediante prórrogas de seis o doce meses, a petición de la Junta de Compensación del Plan Parcial y siempre que se cumplan los condiciones de oportunidad que el Ayuntamiento considere como razonables, teniendo en cuenta el conjunto de circunstancias concurrentes en cada momento (urbanísticas, de propiedad, económicas, etc.) en el marco de interés general al que están referidas las actuaciones urbanísticas.

Granada, 11 de Julio de 2012



Fdo: Carlos Quintanilla Mpreu.
Arquitecto redactor

ESTUDIO ECONOMICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo



INDICE

1. Objeto y extensión del estudio
2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios
- 2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación
- 2.2. Valoración de los costos de ejecución.
 - 2.2.1. Evaluación del costo de Urbanización
 - 2.2.2. Coste de redacción del Plan Parcial.
 - 2.2.3. Coste de redacción y dirección de Proyectos de Urbanización
 - 2.2.4. Resumen total de costos
 - 2.2.5. Financiación

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA



ESTUDIO ECONOMICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012.
Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

1. OBJETO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO

El Estudio Económico que se realiza a continuación tiene por objeto determinar el valor aproximado total de las obras para el acondicionamiento urbanístico del Plan Parcial P.P-6 de Las Gabias, teniendo en cuenta que, en cualquier caso y sobre la presente hipótesis realizada, la cambiante situación del mercado inmobiliario y de la construcción en nuestro país hace que el costo final cierto de las obras de Urbanización a ejecutar se corresponda con el presupuesto final que aporte la correspondiente empresa contratista que asuma la ejecución de las obras. No se incluyen en esta previsión de gastos, los correspondientes al posible traslado de la industria de transformación de cerámica presente en la parcela, así como las demoliciones e indemnizaciones que correspondan.

2. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Los módulos utilizados, por tanto, son valores reales que solo la variación de mercado, y, por supuesto, la competencia en contrata, podrán aumentar o disminuir.

2.2. VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE EJECUCIÓN.

Evaluación del Costo de Urbanización

Movimiento de tierras y Trabajos Previos	P. Unitario	Total
M2. de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeados en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso separación de residuos no inertes de inertes y peligrosos, relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero autorizado, demoliciones de edificaciones existentes, y transporte a vertedero autorizado. 28910,88m ²	3,50€/m ²	101.188,08 €
Pavimentación de viales para tráfico rodado M2. de pavimentación de viales, aparcamientos, medianas y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada, acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo de hormigón ataluzado. y línea de agua de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento. 5088,05m ²	31,00€/m ²	157.729,55 €
Señalización y Mobiliario Urbano Unidad de señalización vertical y horizontal en red viaria, mediante señales y discos de circulación, la primera y a base de pintura reflectante homologada, la segunda, y mobiliario urbano. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.	1ud	48.000,00 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Cmno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Iregua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012. Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (GRANADA)

APROBACION DEFINITIVA

Parcial

de zonas verdes, con especies autóctonas y medio local, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies, Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

2891,09m² 25,00€/m² 72.277,25 €

Telecomunicaciones

Ml. de conducción para telecomunicaciones, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento

1120,00mL 14,00€/mL 15.680,00 €

Abastecimiento, riego e hidrantes

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento

1085,00mL 75,00€/mL 81.375,00 €

Saneamiento

Ml. de red general de saneamiento separativa con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras.

1.075,00mL 55,00€/mL 59.125,00 €

Electrificación y Alumbrado

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja. Incluso p.p. de registros acometidas y 1 centros de transformación dobles (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.), soterrado de líneas aéreas, desmontado de postes, etc.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.(Se incluye soterramiento de línea de alta tensión existente).

725,00mL 145,00€/mL 105.125,00 €

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de Urbanización del Plan Parcial P.P-6 de Las Gabias a la cantidad de SEISCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (640.499,88 €)

(En esta estimación de costos no están incluidos el I.V.A. aplicable, ni las tasas, licencias o impuestos municipales).

JUSTIFICACIÓN CON COSTES DE REFERENCIA DEL COA DE GRANADA

Urbanización completa de una calle o similar

75,00 €/m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de Plan Parcial del Sector PP-6 del PGOU-Adaptación de las NN.SS. de Las Gabias, sito en Ctra. De Las Gabias esquina Emno. De Churriana y promovido por Adolfo Serrano e Hijos y Promoción Los Robles de Regua I S.L. ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 24 de septiembre de 2012 en Las Gabias a 24 de enero de 2013
La Secretaria : Marta Luque Asenjo

COSTES DE URBANIZACIÓN			
Viales	5.088,05m ²	75,00€/m ²	381.603,75 €
ZV	2.891,09m ²	75,00€/m ²	216.831,75 €
TOTAL			598.435,50 €

Aplicando los Costes de Referencia del COA de Granada el Presupuesto Material de Ejecución de las Obras de Urbanización resulta de cuantía inferior al evaluado, en el apartado anterior, para este Plan Parcial.

2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial

Los honorarios técnicos de Redacción del Plan Parcial, en este caso se calculan según Tarifa Colegio Oficial Arquitectos (Sistema Cuota Variable).

2.2.3. Coste de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización

Los honorarios Técnicos de Redacción y Dirección de Proyecto de Urbanización, en este caso, se calculan según Tarifas de los Colegios Oficiales de Arquitectos (Sistema Cuota Variable), e Ingenieros.

2.2.4. Resumen total de costos

Presupuesto de Ejecución Material.....	640.499,88 €
Redacción Plan Parcial	18.300,00 €
Asesoramiento Técnico Reparcelación	5.000,00 €
Proyecto y Dirección Obras de Urbanización Arquitectura	57.750,00 €
Estudio Seg. y Salud y Coordinación en fase de obra	5.000,00 €
Proyecto y Dirección Obras de Urbanización Ingeniería	31.760,00 €
TOTAL.....	758.309,88 €

(En esta estimación de costos no están incluidas tasas, licencias o impuestos municipales. No se han incluido los posibles costos que se puedan derivar de las indemnizaciones a propietarios que disponen de edificaciones existentes en el Plan Parcial).

2.2.5. Financiación

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada.

La iniciativa en la gestión del P.P-6 corre a cargo de los propietarios que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

La ejecución de las obras que el Ayuntamiento prevea con esta Unidad de Ejecución en vías e infraestructuras propiedad de otros Organismos ó Entidades serán ejecutadas por aquellos a través de los cauces que el Excmo. Ayuntamiento disponga. Aquellos que correspondan a la Empresa Promotora, quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por el citado propietario.

Todo ello, y muy especialmente, en lo referente a Infraestructura de Agua y Saneamiento (EMASAGRA), Electricidad (ENDESA) y Telecomunicaciones (Cía. TELEFONICA y otros), que deberán ejecutar la parte que les corresponda, según establezcan la ley y los diferentes Decretos de acometidas.

Asimismo, serán de cuenta del Promotor todas las conexiones de la infraestructura de Agua, Saneamiento y Electricidad, en las condiciones que la ley establezca.

Granada, 11 de Julio de 2.012

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.
Arquitecto redactor

