



MEMORIA JUSTIFICATIVA



INDICE

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

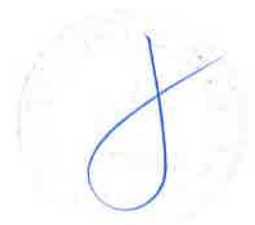
2.1 Soluciones Posibles

- 2.1.1 Usos
- 2.1.2 Volúmenes
- 2.1.3 Edificaciones existentes

2.2 Justificación de la Solución Adoptada

- 2.2.1 Medio Físico
- 2.2.2 Medio Urbano
- 2.2.3 Medio Socioeconómico
- 2.2.4 Ambito Jurídico

2.3 Cuadro de Superficies



2.1.-SOLUCIONES POSIBLES

2.1.1.-USOS

El uso permitido para el polígono por las modificaciones a las Normas Subsidiarias del Planeamiento es exclusivamente el Residencial en su categoría de unifamiliar aislada o adosada, por lo que se mantiene el mismo uso sin ninguna variación.

2.1.2.-VOLUMENES

La regulación del volumen está definida, ya que está sujeta la tipología de edificación posible, admitida por las Normas.

Entendemos que los volúmenes resultantes de la tipología son tan respetuosos con el medio que, en ningún caso, producirían una degradación del paisaje; por ello, creemos que es indiferente la distribución que se haga de los tipos, e innecesario delimitar una zonificación atendiendo a estos tipos.

Se utilizarán, por tanto, libremente la vivienda unifamiliar aislada, pareada, agrupada o en hilera.

2.1.3.-EDIFICACIONES EXISTENTES

A este respecto existen dos maneras de actuar:

- a)- Demoler las edificaciones existentes y tener esto en cuenta a efectos de indemnización y costes de la junta de compensación que gestione el proyecto de urbanización.
- b)- Respetar las edificaciones existentes forzando el trazado de calles y espacios libres.



En el polígono del "Pago Arache" se ha optado por esta segunda opción, ya que los propietarios de las edificaciones a conservar disponen de más terrenos dentro del polígono con los que hacer frente a la totalidad de cesiones que les corresponden.

La solución adoptada queda detallada en los planos de proyecto correspondientes, no obstante a continuación la comentaremos bajo los mismos aspectos considerados en el apartado de objetivos y criterios determinantes de la ordenación.



2.2.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

2.2.1.-MEDIO FISICO

La orografía no ha sido un condicionante de gran importancia de la solución adoptada, las pequeñas pendientes de los terrenos han admitido una considerable libertad en la elección del trazado; se ha pretendido facilitar la evacuación del agua de escorrentía excedente. Por lo que se refiere a la condiciones climatológicas, se ha buscado huir de la orientación Oeste en las edificaciones, por ello se han preferido los viales de dirección E-W, lo que indudablemente facilitará orientaciones de mayor equilibrio térmico para los edificios.

2.2.2.-MEDIO URBANO

2.2.2.a.-VIARIO

Evidentemente, la integración en la trama de viales existentes, o al menos con proyecto en trámite de aprobación, ha influido muy especialmente en la elección de la solución final del trazado.

Se ha tenido en especial consideración las recomendaciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en lo que se refiere a la conexión con la carretera comarcal C-340, única vía de acceso rodado al polígono.

En consecuencia se ha dispuesto un solo cruce con la citada vía en uno de los puntos del lindero que reúne mejores condiciones de seguridad. Como puede apreciarse en los planos de situación y emplazamiento, entre el polígono



y el pueblo de las Gabilas, la carretera cruza el río Dilar y forma un cambio de rasante en la clave del puente. Como decíamos, el punto elegido para el acceso está suficientemente alejado del cambio de rasante, (aproximadamente a 270 mts.), como para que por su causa puedan producirse problemas de tráfico.

Igualmente, la disposición de un solo punto de cruce que centraliza toda entrada o salida del polígono, obedece a obvios criterios de seguridad.

En conexión con este punto, se ha dispuesto la vía principal de penetración del polígono, de la que salen las distintas vías de reparto conformando tres anillos de circulación.

El primero de estos anillos deja en su interior la zona verde central y se une en uno de sus extremos con el actual camino de Chiriví.

Por último, como ya se ha explicado anteriormente, el diseño de las vías interiores de reparto ha tenido en consideración la conexión con las proyectadas en el polígono colindante.

La pavimentación será, siguiendo los criterios de las Normas Subsidiarias, de asfalto en las vías de circulación rodada y de enlosado artificial o natural en las peatonales, esto es, en las aceras.

2.2.2.b.-SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

El planteamiento inicial de la ordenación fue desde luego, por un lado, la integración a la trama existente y, por el otro, la unificación de las cesiones obligatorias de espacios libres en una sola superficie.



Se ha tratado, desde un principio, de evitar la fragmentación de los espacios libres para hacerlos utilizables. Igualmente, al no existir en el polígono ningún área prevista como parte de los sistemas generales de espacios libres de las Normas Subsidiarias, se ha pretendido dotar al polígono de su propia zona libre; por ello, se ha dispuesto lo más centrada posible, orientándose toda la ordenación a su alrededor.

2.2.2.c.- RESERVAS PARA CENTROS DOCENTES Y SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Tanto la Ley del Suelo como las Normas Subsidiarias, prevén la reserva de suelo para centros docentes, cifrada en 10 m²/Vivienda, y para áreas de servicio de interés público y social, con un total de 2 m²/Vivienda.

El desarrollo residencial del polígono admite un máximo de 52 viviendas unifamiliares, por lo que la superficie resultante para uso docente se establece en 520 m², y la de servicios de interés público y social en 104 m².

De acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo referente a la reserva para dotaciones, se establecen las dotaciones mínimas de 1.000 m² para Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería, así como la de 2 m²/vivienda para áreas de interés público y social.

En el plano de zonificación se indican las parcelas destinadas a estas reservas, que se han dispuesto unidas a fin de dar la posibilidad de usar la menor de ellas como accesoria, o de uso relacionado con la destinada a Centro Preescolar.



2.2.2.d.-INSTALACIONES

El saneamiento se ha resuelto con un sistema unitario de vertido con un trazado que sigue la pendiente natural del terreno y que acomete al colector municipal que discurre por el lindero Norte del polígono.

En el anexo de documentación que se acompaña al Plan, se incluye la autorización del Ayuntamiento para realizar la acometida a la red municipal de saneamiento.

En el momento de realizar el proyecto de urbanización habrá de tenerse en cuenta no sólo el trazado y condiciones mínimas de la instalación reflejadas en la documentación gráfica, sino también las especificaciones técnicas que hacen las Normas Subsidiarias sobre las instalaciones de saneamiento:

- Velocidad de aguas a sección llena 0,50 a 3,00 mts/seg.
- Cámaras de descarga en cabecera con 20 l/seg.
- Disposición de pozos de registro en los cambios de dirección y rasante, así como cada 50 mts. en alineaciones rectas.
- Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones de diámetro menor de 60 cms.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres.

El abastecimiento de agua se realizará mediante una red compuesta de un ramal y varias derivaciones en anillo. Esta red acometerá el ramal municipal de 150 mm. de diámetro que discurre paralelamente a la carretera.



En las bases de cálculo de la instalación se partirá de una dotación mínima de 400 lts/hab/día y una presión mínima admisible en el punto más desfavorable de la red de 1 atmósfera.

Han de preverse las necesarias válvulas de corte que permitan el aislamiento de los diferentes ramales para su reparación en caso de avería; se preven igualmente bocas de riego cada 70 mts.

Se incluye un aforo realizado por la Confederación Hidrográfica junto al correspondiente certificado del Ayuntamiento garantizando la capacidad de servicio que se exige en el presente Plan, así como un análisis de la potabilidad del agua.

La instalación de energía eléctrica y alumbrado público exige la disposición de un centro de transformación del que partirán las correspondientes líneas de baja tensión, entre las que se reservará una de ellas de forma exclusiva para el alumbrado público.

El centro de transformación se instalará, siguiendo las especificaciones de las Normas Subsidiarias, de forma subterránea en el espacio reservado para ello; se alimentará mediante una canalización también subterránea que acometerá la línea de alta tensión, 20 kilovoltios, Otura-Alhendín-Gabia en el punto que indique la compañía suministradora, y tendrá una capacidad suficiente para garantizar el servicio de una potencia mínima de 5.500 watios por vivienda.

La distribución en baja tensión se hará mediante canalización subterránea que no coincidirán nunca con las del abastecimiento de agua y el saneamiento.



El alumbrado público garantizará al menos una iluminación media mínima de 10 luxes en las vías principales y de 5 luxes en las secundarias debiendo ser el coeficiente de uniformidad de 0,22 y 0,15 respectivamente.

2.2.3.-MEDIO SOCIO-ECONOMICO

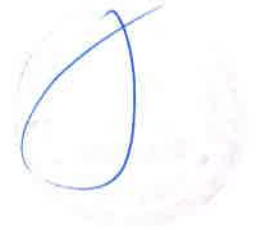
Dada la pequeña magnitud que tiene el asentamiento que se proyecta, y dada la baja densidad de población prevista, es evidente que la repercusión socio-económica que habrá de tener sobre el Municipio de Las Gabilas es también pequeña.

No obstante lo anterior, las características de la composición social de los nuevos pobladores, en su mayoría residentes en Granada que utilizarán este desarrollo como segunda vivienda, son de poder adquisitivo alto y hábitos de consumo típicamente urbanos.

Estas características sociales aumentarán indudablemente la presión comercial, contribuyendo aunque solo sea parcialmente a incrementar los volúmenes de facturación e intercambio en este sector, lo que entendemos será beneficioso para el Municipio.

2.2.4.-AMBITO JURIDICO

En la redacción del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta en todo momento la vigente Ley del Suelo con los Reglamentos que la desarrollan, así como las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabilas y sus modificaciones.



2.3.-CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

Superficie Bruta del Poligono	38.422,03
Cesiones Obligatorias:	
-Area de Dominio Público y de servidumbre de la carretera	1.020,00
-Area de la Red Viaria	6.365,78
-Sistemas de Espacios Libres	3.843,50
-Centro Enseñanza Preescolar	1.001,49
-Equipamiento Interés Público	104,04
-Total Cesiones.....	12.334,81
Superficie Neta Resultante	26.087,22
Cesión Aprovechamiento Medio 10% s/Sup.Neta	2.608,72
Superficie Neta Final	23.478,50



PLAN DE ETAPAS



INDICE

3 PLAN DE ETAPAS

3.1 Sistema de Actuación

3.2 Urbanización

3.2.1 Descripción de las Fases

3.3 Compromisos y garantías

3.3.1 Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento

3.3.2 Compromisos entre urbanizador y futuros propietarios.

3.3.3 Garantía de cumplimiento de los compromisos.

3.3.4 Medios económicos.

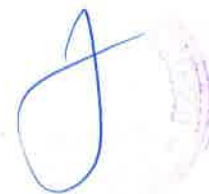


3.1.-SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se empleará es el de compensación que es el que consideramos más adecuado teniendo en cuenta las características del polígono tanto atendiendo a su tamaño como al número y composición de los propietarios.

A estos efectos se define un único polígono de actuación y una única junta de compensación.

No obstante lo anterior, el sistema elegido podrá ser sustituido en los supuestos contemplados en el reglamento de gestión urbanística de la Ley del Suelo.



3.2.-URBANIZACION

3.2.1.-DESCRIPCION DE LAS FASES DE URBANIZACION

Las pequeñas dimensiones del polígono hacen innecesaria una programación de fases de urbanización propiamente dicha. El proyecto de urbanización deberá abarcar la totalidad del sector como una sola unidad.

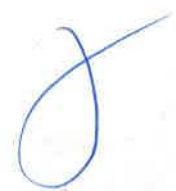
No obstante lo anterior, a continuación se da un esquema de prioridades para ser tenido en cuenta por los redactores del proyecto de urbanización.

Como primer punto habrá de acometerse la ejecución de las acometidas de las instalaciones, no siendo admisible abordar ningún tipo de obras hasta no contar con los enganches de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad.

Se considerará realizado el enganche o acometida de abastecimiento de agua una vez esté conectado y tendido el ramal principal, así como terminadas las arquetas de protección de las llaves de corte y conexión de las derivaciones.

Igualmente se considerará cumplida esta fase de acometida o enganche de la instalación de saneamiento una vez que se hayan terminado los colectores y pozos de registro así como la conexión propiamente dicha con el colector municipal situado en el lindero norte del polígono.

Por lo que se refiere a la instalación de energía eléctrica y alumbrado, se considerará superada la fase de enganche una vez se haya tendido la línea de alta tensión y se haya instalado el centro de transformación con sus correspondientes salidas en baja tensión.



Una vez terminada esta fase previa de instalaciones, podrán comenzarse las obras de urbanización, terminando la explanación y procediendo a la pavimentación, encintado de aceras y canalización de las instalaciones restantes no ejecutadas.

En cualquier caso será la Junta de Compensación la que gestione la ejecución de las obras de urbanización mediante contrata con empresa constructora solvente y técnicamente acreditada. Las citadas obras se ajustarán estrictamente al Proyecto de Urbanización que haya sido aprobado y serán dirigidas por facultativo competente.

Los propietarios recibirán de la junta de compensación la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación del polígono.

3.3.- COMPROMISOS Y GARANTIAS

3.3.1.-COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

a)Plazos de ejecución

Se establece un plazo máximo de un año para desarrollar el presente Plan Parcial a partir de la aprobación del mismo por la Comisión de Urbanismo de Granada.

Habrà de constituirse la junta de compensación que gestionará el proyecto de reparcelación, el de compensación y el de urbanización.

Obligadamente se acometerán las obras dentro del plazo máximo de un año a partir de la fecha de aprobación de este último.



Los costes de las obras de urbanización, viales, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica y jardinería, serán sufragados por los propietarios de los terrenos de acuerdo a los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

b) Conservación de las obras de urbanización.

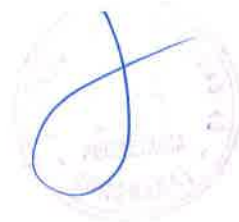
Las cesiones obligatorias, ya referidas anteriormente, y delimitadas en la documentación gráfica, se considerarán definitivas desde el mismo momento de la aprobación del Plan y se formalizarán en el plazo máximo de tres meses a contar de la fecha de recepción de las obras de urbanización completamente terminadas.

Estas cesiones se formalizarán en actas que suscribirán la Junta de Compensación y el Ayuntamiento.

La conservación de las obras de urbanización, instalaciones y jardinería, serán de la competencia del Ayuntamiento desde el momento en que se formalice la cesión, y de la Junta de Compensación hasta ese momento.

3.3.2.-COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y FUTUROS PROPIETARIOS

En los contratos de compra-venta de las parcelas resultantes, se harán constar las condiciones del Art.62 de la Ley del Suelo, y en especial el grado de urbanización con que se vende y el sujeto a quien corresponde la terminación de la citada urbanización, (caso de no encontrarse completa), de acuerdo a las especificaciones del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.



En caso de que las obras deban ser terminadas por el vendedor, se hará constar los plazos de ejecución y recepción de las obras por el Ayuntamiento.

En caso de que las obras deban ser terminadas por el comprador, se hará constar la obligación de este de incorporarse a la Junta de Compensación y en cualquier caso el compromiso que adquiere de terminar las obras de urbanización en la proporción que le corresponde.

En los citados contratos de compra-venta se hará constar la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, modificaciones de las mismas y Plan Parcial que afecten a la parcela. Igualmente la característica de inedificable de la misma hasta no tener la condición de solar, y el compromiso de incorporación del comprador a la Entidad de conservación, si la constitución de esta fuese necesaria en el supuesto de no asumir el Ayuntamiento la conservación de las obras.

3.3.3.-GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

En el anexo de documentación se incluye copia del aval depositado en garantía de los compromisos asumidos por los propietarios en la caja de depósitos del Ayuntamiento de Las Gabras por un importe de PESETAS TRES MILLONES SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTAS OCHO, (3.077.408.- Ptas), correspondientes al importe del 6% del valor total del presupuesto de las obras de urbanización, que asciende a 51.290.132.- Ptas.



3.3.4 MEDIOS ECONOMICOS

Los promotores cuentan con recursos propios y medios financieros suficientes para la ejecución del Plan, no obstante lo anterior ha de tenerse en consideración que la Junta de Compensación va a contar con los 23.478,50 m² resultantes del aprovechamiento neto del polígono, que suponen en cualquier caso garantía más que suficiente para la obtención de un crédito hipotecario para el desarrollo del polígono.



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



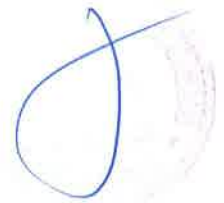
INDICE

4 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

4.1 Costes de Urbanización

- 4.1.1 Movimiento de tierras, Pavimentación, Viales y Jardinería
- 4.1.2 Abastecimiento de agua, Riego e Hidrantes
- 4.1.3 Saneamiento
- 4.1.4 Energía Eléctrica y Alumbrado
- 4.1.5 Indemnizaciones

4.2 Resumen de presupuesto



4.1.-COSTOS DE URBANIZACION

4.1.1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS, PAVIMENTACION, VIALES Y JARDINERIA

Las obras de urbanización de los terrenos comenzarán, una vez realizado el replanteo, con los trabajos de explanación y movimiento de tierras.

Dada la configuración topográfica del polígono, la mayor parte del movimiento de tierras se limitará casi exclusivamente a la eliminación de la capa de tierra vegetal hasta alcanzar el lecho de gravas y arenas.

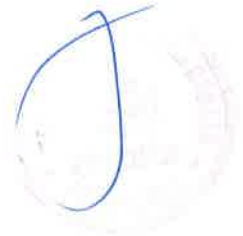
A continuación se indican los valores estimados para el movimiento de las tierras considerando excavación mecánica, consistencia blanda, y transporte de tierras a vertedero, y para el caso del terraplenado, movimiento y compactación mecánica.

Volumen estimado en desmonte.....3.180.- m3.
Volumen estimado en terraplen.....2.600.- m3.

Valor estimado del movimiento de tierras en el polígono: 3.755.900.-Ptas.

En lo referente a los viales distinguiremos la superficie destinada al tráfico rodado, y la de las aceras, de tráfico peatonal. La superficie dedicada a la circulación de automóviles es de 4.774,33 m², y la destinada a tráfico peatonal supone 1.591,45 m².

El tratamiento de ambas superficies será diferente, el de los viales estará formado por un afirmado a base de zahorras natural y artificial de al menos 30 cms, sobre la que se hará un riego asfáltico de



imprimación que recibirá después la capa de al menos 5 cms. de aglomerado asfáltico, todo ello apisonado y rodado; el costo estimado de toda esta unidad de obra es de 9.252.756.-Ptas.

En las aceras, sobre la misma base de zahorra compactada se dispondrá una solera de hormigón sobre la que se pavimentará con un enlosado artificial o natural; el encintado se hará con bordillo de hormigón tomado con mortero de cemento. El costo estimado total de esta partida es de 5.986.716.-Ptas.

Las áreas ajardinadas se prepararán con la explanación de los terrenos, formación de caminos peatonales, roturación y adición de tierra vegetal y abonos en los parterres de plantación, y plantación de especies resistentes autóctonas. El costo estimado oscila alrededor de las 6.630.900.-Ptas.

4.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

El abastecimiento se hará bajo tubería de acero asentada sobre cama de hormigón y en las condiciones que se especifican en las ordenanzas correspondientes. La instalación se compone aproximadamente de 190 mts de ramal y 842 mts de derivaciones; se dispondrán también 12 llaves de corte y 7 bocas de riego, instaladas tanto unas como otras en sus correspondientes arquetas.

El costo estimado de la totalidad de las partidas de esta instalación asciende a 6.262.210.-Ptas.



4.1.3.- INSTALACION DE SANEAMIENTO.

Esta instalación se realizará por el sistema unitario mediante tubería de hormigón centrifugado de distintos diámetros asentados sobre cama de hormigón y conectados con corchetes de ladrillo macizo tomados con mortero.

La longitud aproximada de la red es de 865 mts.

En los cambios de pendiente y/o dirección se dispondrán los 24 pozos de registro previstos. La altura media de estos pozos no superará el metro y medio gracias a la pendiente natural del terreno y los viales.

La recogida de pluviales de los viales se realizará mediante absorbederos de rejilla, que se han previsto cada 40 mts. aproximadamente de forma que desagüen directamente a los pozos de registro; en total se instalarán 55 unidades.

Por último, se dispondrá también un pozo de registro en la acometida a la red municipal.

El costo total de la instalación de saneamiento se estima en 4.513.750.-Ptas.

4.1.4.- INSTALACION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

Se realizará una canalización para alta tensión enterrada en zanja y bajo tubo de PVC o similar, convenientemente señalizada mediante su cubrición con ladrillo hueco sencillo y cinta de señalización. Su longitud es de aproximadamente 165 mts. y dispondrá al menos de 5 arquetas.



El centro de transformación se dispondrá subterráneo en zona de uso público y ajustándose a las prescripciones técnicas de la Compañía Sevillana de Electricidad.

Se preve la instalación de un red en baja tensión completa e independiente para servir la instalación de alumbrado. Su longitud aproximada será de 710 mts. en dos circuitos; la red se instalará bajo tubo de P.V.C. y se prevén al menos 5 arquetas de derivación, así como la disposición de una luminaria de 125 watios sobre columna aproximadamente cada 25 mts., con un total de 46 columnas instaladas.

Por último, naturalmente se prevé una red de baja tensión para servicio de las viviendas, canalizada también bajo tubo de P.V.C. con una longitud aproximada de 881 mts. y con un total de al menos 29 arquetas de derivación.

El costo total estimado de estas instalaciones ascienden a 14.887.900.-Ptas.

4.1.5.- INDEMNIZACIONES

Salvo que durante las obras se produjera algún problema cuya resolución así lo exija, no se contemplarán ningún tipo de indemnizaciones.



4.2.- RESUMEN DE PRESUPUESTO.

A continuación se presenta el resumen de costos de todas las partidas ya comentadas en el apartado anterior:

Movimiento de tierras.....	3.755.900.-
Viales tráfico rodado.....	9.252.756.-
Viales peatonales, aceras.....	5.986.716.-
Jardinería.....	6.630.900.-
Abastecimiento de agua, Riego e Hidrantes.....	6.262.210.-
Saneamiento.....	4.513.750.-
Energía Eléctrica y Alumbrado.....	14.887.900.-
Total costo estimado.....	51.290.132.-

El costo estimado de las obras de urbanización del polígono asciende a la cantidad de CINCUENTA Y UN MILLONES DOSCIENTAS NOVENTA MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESETAS.

Como la superficie bruta del polígono es de 38.422,03 m², el costo unitario por metro cuadrado de las obras de urbanización asciende a MIL TRESCIENTAS TREINTA Y CUATRO PESETAS CON 91 CTS., (1.334,91 Ptas/m²)

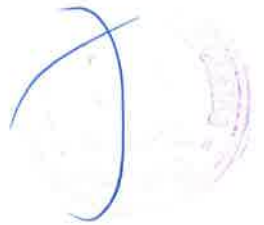


ORDENANZAS PARA LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO



INDICE

- I.- Ordenanzas Generales.
- II.- Ordenanzas Generales para los Viales.
- III.- Ordenanzas Generales para los Espacios Libres, Parques y Jardines.
- IV.- Ordenanzas Generales de Volumen para la Edificación.
- V.- Ordenanzas Generales de Uso para la Edificación.
- VI.- Ordenanzas Generales para las Infraestructuras.



I.- ORDENANZAS GENERALES

Art. 1.- AMBITO DE APLICACION

Estas ordenanzas regirán en el Sector del Término Municipal de Las Gabias definido en el presente Plan Parcial desde el día siguiente de la publicación en el B.O.P. de su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo, y serán de obligado cumplimiento para la redacción de proyectos de urbanización y edificación.

La aplicación e interpretación de estas ordenanzas corresponde al Ayuntamiento.

Art. 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

El suelo del polígono afectado por el presente Plan Parcial está sometido al siguiente régimen urbanístico:

- a) El establecido en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1.976 y sus correspondientes reglamentos.
- b) El de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales así como al de las sucesivas modificaciones de las mismas aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- c) Al establecido por otras Normas y Disposiciones que inciden sobre el planeamiento como las de Protección de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, las de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Cultura sobre Cascos Históricos, las del



Ministerio de Agricultura para suelo no urbanizable y las propias de otros departamentos dentro de su competencia.

d) Al establecido en el presente Plan Parcial.

Art. 3.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN

El presente Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

Memoria informativa.
Memoria justificativa.
Plan de etapas.
Estudio económico-financiero.
Ordenanzas reguladoras.
Anexo de documentación.
Planos de información.
Planos de proyecto.

Art. 4.- DESARROLLO DEL PLAN

El presente Plan Parcial se desarrollará en un solo Proyecto de Urbanización que atenderá la ejecución de la obra urbanizadora en una sola fase.

Art. 5.- DEFINICIONES GENERALES

A los fines previstos en las presentes ordenanzas los conceptos que se definen a continuación tendrán los significados que se expresan:

PARCELA MINIMA: Es la menor superficie de parcela admisible para la edificación o uso; según las determinaciones de este Plan Parcial es de quinientos metros cuadrados, (500 m²).



PARCELA EDIFICABLE: Lote de terreno que cumple las condiciones de solar y su superficie es igual o superior a la parcela mínima.

SOLAR: Lote de terreno apto para la edificación contando con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras.

SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION: Es la relación máxima admisible entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

ALINEACIONES: Son líneas que se fijan en los planos y a las que deberán ajustarse las fachadas de las edificaciones en su frente de parcela.

RASANTE: Es la cota vertical en cada punto de alineación.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES: Es la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la última planta. La medida se realizará en el punto medio de la fachada. En el caso de fachadas con rasante inclinada, se tomarán las alturas en tramos sucesivos de tres metros, con las condiciones señaladas en los anteriores puntos de este apartado.

ALTURA DE PISOS: Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS: Es la distancia entre la superficie del pavimento a la parte inferior del techo de la planta correspondiente.



DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES: Es la distancia mínima entre las alineaciones de dos edificaciones enfrentadas, medidas sobre la perpendicular a las mismas y desde cualquier punto de ambas. De no existir una línea perpendicular a ambas alineaciones, la distancia a considerar será la menor existente entre cualquier hueco de una edificación en el punto más cercano de la fachada de enfrente.

SOLAR EDIFICABLE: Será aquél que permite la construcción de una vivienda exterior.

EDIFICABILIDAD: Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada área del suelo. Se expresa en cifras relativas en metros cubicos por cada metro cuadrado de superficie del solar (m³/m²). En la edificabilidad se computarán todas las edificaciones por encima de la rasante, incluso los cuerpos volados cerrados.

En el caso de otros cuerpos volados, se considerará:

Las terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán a efectos de edificabilidad.

Las terrazas cerradas lateralmente computarán con un 50% de su volumen.

Art. 6.- CLASIFICACION

Los terrenos comprendidos en el sector, se clasifican en las siguientes modalidades:

- Viales dedicados a calles, plazas o aparcamiento.
- Espacios libres, parques y jardines.
- Superficies destinadas a la edificación.



II.- ORDENANZAS GENERALES PARA LOS VIALES

Art. 7.- DEFINICION

- 7.1.- Los viales son los terrenos dedicados a la circulación rodada de vehículos, los derivables de este uso, los aparcamientos, la red de itinerarios peatonales y las zonas de accesibilidad limitada.
- 7.2.- La tipología y estándares mínimos que se dan, son de aplicación en las vías de nueva construcción y en la remodelación de las existentes.

Art. 8.- CLASIFICACION

A los efectos de este Plan Parcial y del proyecto de urbanización que lo desarrolle, los viales se clasifican en:

- 8.1.- Calles colectoras: aquéllas cuya misión es la de distribuir el tráfico general en el interior del núcleo.
- 8.2.- Calles de reparto: aquéllas cuyo objetivo es servir de acceso a las edificaciones contiguas
- 8.3.- Aparcamiento para vehículos: se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m x 4,50 m con acceso libre suficiente para su uso.



Art. 9.- CARACTERISTICAS DE LOS VIALES

El ancho y características de los perfiles transversales de las calles se establecen de acuerdo con la función que les corresponda dentro del sistema viario.

- Calles de reparto (inclinación máxima 12 %), ancho mínimo 5,5 m. en vías de dos direcciones.
- Calles colectoras (inclinación máxima 8 %), ancho mínimo de 6 m. en vías de dos direcciones.
- Calles de una sola dirección, ancho mínimo 3,5 m.
- Senderos peatonales y aceras, ancho mínimo 1 m.
- Aquellas vías donde se disponga de forma adyacente aparcamiento en línea, habrá de incrementarse el ancho en 2 m. como mínimo.

Art. 10.- CONTROL DE EJECUCION

El control de la ejecución de los viales corresponde al Ayuntamiento, que velará por que se cumpla lo establecido en este Plan Parcial y en el proyecto de urbanización que lo desarrolla. Si los particulares no cumplieran con lo estipulado en el Planeamiento, el Ayuntamiento podrá hacerlo a cargo de la fianza reglamentaria que obrará en su poder hasta la finalización y aprobación de las obras de urbanización.

El mantenimiento de los viales será de cargo del Ayuntamiento desde el momento de la finalización de las obras de urbanización, y una vez se haya formalizado la necesaria cesión de los mismos.



III.- ORDENANZAS GENERALES PARA LOS ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES.

Art. 11.- CLASIFICACION

Se establece la siguiente clasificación:

- Plazas, paseos y jardines.
- Espacios libres de uso privado.

Art. 12.- PLAZAS, PASEOS Y JARDINES

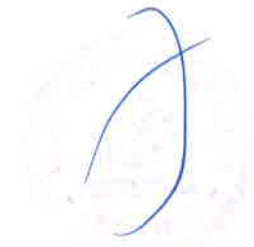
Se consideran como tales aquellos espacios que sirven a la población de un polígono, aunque su influencia se extienda a los contiguos y su uso sea público. Está constituido por las superficies incluidas en el plano de zonificación de espacios verdes y viales del presente Plan Parcial

Se tratará a base de especies auctóctonas y arbolado; su conservación será a cargo del Ayuntamiento una vez que los propietarios hagan entrega de los citados espacios verdes terminados.

Art. 13.- ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Son los integrados en el tejido urbano que se relacionan única y exclusivamente con las viviendas inmediatas y son bienes de dominio y uso privado.

En este polígono está constituido por los jardines de las parcelas donde se asentarán las viviendas unifamiliares; su tratamiento y conservación son potestad y obligación de la Comunidad de Propietarios o propietarios a quienes afecte.



IV.- ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN PARA LA EDIFICACION

Art. 14.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

La tipología de edificación admitida en el ámbito definido por el presente Plan Parcial es exclusivamente la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Entre estas últimas se admiten tanto las pareadas como agrupadas o en hilera.

Art. 15.- PARCELA MINIMA.

La superficie de la parcela mínima será igual o mayor de quinientos metros cuadrados, (500 m2.).

Art. 16.- CONDICIONES DE LA PARCELACION.

Aunque en la documentación gráfica del presente Plan se propone una parcelación, esta no será vinculante, pudiendo ser modificada en el proyecto de reparcelación; en cualquier caso, no se admitirán parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la dimensión mínima de 10 mts. en su lindero frontal o en cualquier dirección en el interior de la parcela.

Art. 17.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones son las líneas a las que han de sujetarse las edificaciones y los frentes de las parcelas, y las rasantes son los perfiles longitudinales de las vías, y están convenientemente especificados en los planos de proyecto del Plan Parcial.



Art. 18.- POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

- El plano de fachada de las edificaciones deberá separarse de la alineación exterior un mínimo de cinco metros. Las viviendas aisladas podrán retranquearse libremente mientras que en los desarrollos de viviendas pareadas o adosadas, los retranqueos deberán hacerse uniformemente en todo el conjunto. En cualquier caso, la zona libre resultante de los retranqueos habrá de urbanizarse con jardines, porches, o pavimentos adecuados. Se admitirá la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:
 - No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina, sino exclusivamente a garaje o trastero.
 - La altura de construcción no excederá de una planta, ni la altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros
 - Su línea de fachada no superará nunca el 50 % de la alineación exterior y en ningún caso superará los cuatro metros.

Art. 19.- SEPARACION A LINDEROS

- Las edificaciones se separarán de los linderos laterales y del testero en una longitud de la mitad de su altura, esto es, $H/2$, y en ningún caso menos de tres metros. Se entenderá por H la mayor de las alturas de la cornisa de la construcción. Se permitirá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en el caso en que la edificación colindante sea medianera o cuando se trate de una actuación conjunta de dos parcelas colindantes. Se permitirá adosarse a los dos linderos laterales cuando se desarrollen soluciones de chalets en hilera y siempre que se trate de proyecto unitario.



Art. 20.- OCUPACION

No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie mayor del 20% de la superficie de parcela edificable.

Art. 21.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad media permitido es de 1,2 metros cúbicos por cada metro cuadrado de superficie de parcela edificable.

Art. 22.- ALTURA DE CORNISA

La edificación no podrá superar la altura máxima de dos plantas, ni la altura de cornisa superior a setecientos cincuenta centímetros, (750 cms), medidos ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

Art. 23.- ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos será igual o mayor de doscientos ochenta centímetros, (280 cms.).

Art. 24.- VUELOS SALIENTES EN FACHADAS.

Están constituidos por los elementos arquitectónicos, estructurales u ornamentales que quedan fuera de la alineación oficial establecida por el Plan.

La dimensión máxima de estos cuerpos será en centímetros lo que resulte de la siguiente fórmula:

Vuelo = 0,1 x ancho en centímetros de la calle - 30.



Art. 25.- TRATAMIENTO DE LAS MEDIANERIAS

En todos los casos en que la edificación se adose a una medianera, se respetarán las normas siguientes:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- En paños paralelos al muro medianero o que por su posición pueda producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a $H/2$ del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.
- La diferencia de altura entre edificaciones medianeras no podrá superar los doscientos centímetros.

Art. 26.- CONDICIONES HIGIENICAS

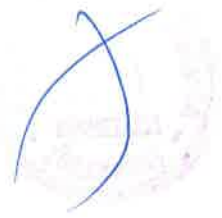
Pieza habitable: se entiende por pieza habitable la que se dedica a la permanencia de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, armarios, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Ventilación e iluminación: toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie superior a la décima parte de la superficie de la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de ancho no inferior a metro y medio.

Chimeneas de ventilación: Solo se permiten en asos, locales de calefacción, basuras, acondicionamiento de aire, despensa y garajes. Solo podrán utilizarse para uno de los usos, con exclusión de cualquier otro. Sus remates se situarán, como mínimo, a 0,60 mts. por encima de la cota de coronación.

Aislamiento: en todas las edificaciones se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico; en todo se seguirán las reglamentaciones establecidas en la materia.

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre de pisos no podrá ser inferiores a dos metros.



Art. 27.- CONDICIONES ESTETICAS

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito del polígono. En cualquier caso los proyectos de edificación deberán someterse a lo especificado en esta materia por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Art. 28.- CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EDIFICACION ADOSADA.

No se admitirán cuerpos medianeros de edificación mas que en actuaciones conjuntas de dos o más parcelas. La longitud máxima admisible en actuaciones de chalets en hilera no superará en ningún caso los setenta metros, (70 mts.).



V.- ORDENANZAS GENERALES DE USO PARA LA EDIFICACION

Art. 29.- CLASIFICACION

A efectos de este Plan Parcial se consideran usos característicos de la zona los siguientes:

- 29.a.- Residencial: Unifamiliar aislada.
Unifamiliar pareada.
Unifamiliar agrupada o en hilera.

Art. 30.- USO RESIDENCIAL

30.a.- DEFINICIONES:

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. El uso residencial en edificación unifamiliar es el que se produce cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

La vivienda unifamiliar aislada es aquella que se desarrolla en edificación exenta.

La vivienda unifamiliar pareada corresponde a los desarrollos realizados sobre conjuntos de dos unidades. En el caso de las viviendas agrupadas, el número de parcelas, y por tanto de viviendas, no está predeterminado como en el caso de las pareadas.

La vivienda unifamiliar en hilera corresponde a desarrollos de proyecto unitario sobre varias parcelas, ejecutándose el frente de fachada como un todo.



30.b.- CONDICIONES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Todas las viviendas unifamiliares de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual, al menos tendrán un dormitorio, y/o en la sala de estar un paramento de tres metros dando a fachada de calle.

El programa de la vivienda mínima deberá incluir, al menos, un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones de una vivienda serán:

- Los dormitorios de una cama tendrán una superficie de seis metros cuadrados, los de dos camas una superficie de diez metros cuadrados, el comedor o cuarto de estar doce metros cuadrados de superficie, la cocina cinco metros cuadrados y el aseo uno y medio metros cuadrados.
- Si la cocina y el cuarto de estar o comedor formasen una sola pieza, tendrá como mínimo catorce metros cuadrados.
- La anchura mínima de pasillos será de ochenta centímetros.
- La cocina será independiente de los aseos, no admitiéndose en ningún caso que los dormitorios abran a la cocina.
- Todas las vivienda cumplirán, en lo no especificado en estas Ordenanzas, lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de la Gobernación.

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el 55 % de la superficie útil.

Se dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, la que podrá situarse en la edificación o fuera de ella en la parcela.



Art. 31.- USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles con el característico de la zona son los siguientes:

- Servicios terciarios en su clase de oficinas en categoría de despachos profesionales en planta baja anexos a la vivienda.
- Dotacional admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.



VI.- ORDENANZAS GENERALES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

Art. 32.- CONDICIONES GENERALES

- 32.1.- La instalación de las distintas redes se llevará coordinadamente, en especial cuando estas sean subterráneas y se establecerán las adecuadas relaciones entre las obras de los distintos servicios.
- 32.2.- Se utilizará preferiblemente una zanja común para todos los servicios subterráneos.
- 32.3.- En cualquier caso, será necesario el correspondiente proyecto donde todos los elementos queden perfectamente definidos en situación y dimensiones.
- 32.4.- Para la ejecución de las redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición en caso de rotura, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

Art. 33.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

- 33.1.- En las previsiones de los proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario se realizará en base a dos sumandos:
- 33.1.a.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 400 litros/hab./día o 1.600 litros/viv./día.



- 33.1.b.- Aguas para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
- 33.2.- En la redacción de Proyectos de Urbanización será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.
- 33.3.- Deberá acompañarse por el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como por el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.
- 33.4.- Las alcantarillas o colectores residuales deben ir a cota inferior de la red de abastecimiento de agua, y desplazados en sentido horizontal para evitar contaminación en las aguas potables y permitir las reparaciones.
- 33.5.- El mantenimiento de la red será a cargo del Ayuntamiento a partir de la terminación y entrega de las obras.

Art. 34.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

- 34.1.- La instalación de alcantarillado será unitaria.
- 34.2.- Las aguas residuales verterán a los colectores y de ellos y a través de un pozo de registro en la red municipal de saneamiento.
- 34.3.- Los proyectos para la red de alcantarillado estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:



- 34.3.a.- La velocidad del agua no debe ser inferior a 0,50 m./s. ni superior a 3 m./s., cualquiera que sea el caudal de régimen y el caudal mínimo (0,5 x caudal medio).
 - 34.3.b.- Existirán cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad para 20 lts/seg.
 - 34.3.c.- Existirán pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante.
 - 34.3.d.- La sección mínima del alcantarillado será de 0,30 m.
 - 34.3.e.- Las pendientes mínimas serán tales que permitan las velocidades de auto-limpieza.
 - 34.3.f.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- 34.4.- El mantenimiento de la red de saneamiento correrá a cargo del Ayuntamiento a partir de la terminación y entrega de las obras.

Art. 35.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

- 35.1.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Eléctricos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
- 35.2.- La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se



aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

No acomet. conectadas. Coefic. de simultaneidad.

1.....	1
2.....	0,95
3.....	0,90
4.....	0,85
5.....	0,80
6.....	0,75
7.....	0,70

- 35.3.- La distribución en baja tensión se hará a 220 V y la potencia mínima para el cálculo de las redes de distribución será de 5.500 W por vivienda.
- 35.4.- La red de alimentación de alta tensión, en el momento en que entre en el sector, será subterránea y también lo serán las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión.
- 35.5.- Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Eléctricos vigentes, así como la Normativa del Ayuntamiento de Gabia y de la Compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Art. 36.- ALUMBRADO PUBLICO

- 36.1.- La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente del centro de transformación.
- 36.2.- El alumbrado debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana, e incluso potenciándola siempre que sea posible.



Sus componentes visibles armonizarán con las características de la ordenación y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

- Para vías principales
Iluminación horizontal media 10 Lux.
Coeficiente de uniformidad..... 0,22.
- Para vías secundarias
Iluminación horizontal media 5 Lux.
Coeficiente de uniformidad..... 0,15.

- 36.3.- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.
- 36.4.- Los equipos que se instales deberán satisfacer las Normas ENE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga vida media y reducida depreciación, etc.
- 36.5.- Las redes de distribución serán subterráneas.
- 36.6.- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Eléctricos vigentes, así como aquellas existentes en Gábia.
- 36.7.- El mantenimiento del alumbrado público correrá a cargo del Ayuntamiento a partir de la terminación y entrega de las obras.



Art. 37.- TELEFONOS

Deberá de tenerse presente que se debe reservar en la canalización general una tubería de reserva con el objeto de instalar en su día la conducción del cableado de la instalación de la red telefónica.

Art. 38.- EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS

El sistema de recogida de basuras y residuos sólidos del polígono será el mismo que se emplea actualmente en el resto de las zonas residenciales del pueblo de Las Gabilas: el servicio municipal de recogida de basuras.

El Ayuntamiento aplicará a los propietarios el correspondiente cánon por la prestación de este servicio.



ANEXO A LA MEMORIA



A continuación se puntualizan las modificaciones introducidas en el proyecto de Plan Parcial Pago de Arache a fin de subsanar las deficiencias que han causado la suspensión del mismo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada.

- a) En cuanto se refiere a las cesiones mínimas obligatorias para Equipamiento Docente y de Interés Público y Social, ha de indicarse que correspondía una previsión de 10 m²/vivienda para equipamiento docente, lo que supone un total de 520 m² para el total del polígono, (en el que podrían configurarse un máximo de 52 parcelas cumpliendo con el requisito de parcela mínima). Como en cualquier caso no es posible cumplir las exigencias dotacionales docentes con cesiones inferiores a los 1.000.- m², se ha previsto una parcela de 1.001,49 m² para este uso, lo que queda convenientemente indicado en el plano de zonificación.

De la misma forma la exigencia del reglamento para la dotación de interés público y social es de 2 m²/vivienda, lo que supone un total máximo de 104 m² para el total del polígono. En consecuencia, se ha previsto una parcela de 104,04 m² para dar cumplimiento al reglamento. Como puede verse en el plano de zonificación, se ha dispuesto anexa a la parcela destinada a uso docente a fin de que pueda ser usada como prolongación de la anterior, como ampliación o accesoria de la misma, o destinarse en cualquier caso a un uso compatible o complementario del docente de forma que realmente pueda dársele un uso conveniente para la comunidad.

- b) La superficie correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, esto es, un total de 2.608,72 m², serán cedidos por la Junta de Compensación al Ayuntamiento, lo que se indica en la página 41, apartado 3.3.1. b)



- c) En la nueva organización del polígono toda la actuación se remite a los límites del mismo sin contar con viales, usos o instalaciones de ningún tipo compartidas con otros polígonos colindantes, lo que queda claramente especificado en la documentación gráfica del Plan.
- d) La instalación de saneamiento prevista inicialmente se ha modificado al contar la propiedad con la autorización del Ayuntamiento para que el polígono pueda verter en la red municipal de saneamiento. A estos efectos se acompaña en el anexo de documentación la autorización de acometida a que se hace referencia.
- e) El abastecimiento de agua del polígono está garantizado hasta la cuantía exigida de 400 lts/hab/día por el compromiso de servicio suscrito con el Ayuntamiento, quien además facilita un aforo reciente de su capacidad de servicio, realizado por los servicios de la Confederación Hidrográfica; estos documentos se incluyen en el anexo de documentación del Plan.
- f) La potabilidad de las aguas de abastecimiento queda refrendada por los resultados del análisis encargado a tal efecto por el Ayuntamiento, cuya fotocopia se acompaña en el anexo de documentación del Plan.
- g) La documentación gráfica presentada se realiza toda ella sobre base topográfica.
- h) En el plano correspondiente a la disposición de los viales se indican las pendientes de cada uno de los tramos de las calles de nuevo trazado.

En el anexo de documentación del Plan se incluye el informe emitido por la Dirección General de Carreteras respecto a la situación del acceso al polígono.



- i) La construcción secundaria admitida en la parcela solo podrá tener los usos que se especifican en el Art.18 de las ordenanzas, (página 61).

La altura máxima de la edificación, 7,50 mts, queda especificada en el Art.22 de las ordenanzas, (página 62).

La definición de vivienda exterior se establece en el Art.30 apartado b) de las ordenanzas, (página 66).

- j) Se han revisado y actualizado los costos de urbanización del polígono, estableciéndose un presupuesto total de 51.290.132.-Ptas, lo que arroja un costo unitario de 1.334,91 Ptas/m².

El aval del 6% del importe total del presupuesto asciende a la cantidad de 3.077.408.-Ptas.

- k) En el anexo de documentación del presente Plan se incluye el aval a que se refiere el apartado anterior.

En la página 43, apartado 3.3.4.- se especifican los medios económicos con que cuentan los promotores.

En los apartados 3.3.1, 3.3.2 y 3.3.3 de las páginas 40, 41 y 42, se da cuenta de los compromisos entre los promotores y el Ayuntamiento así como de las garantías que aseguran el cumplimiento de los mismos.

Por último, en el Art.38 de las ordenanzas, (página 73), se indica el sistema que se empleará para la recogida de basuras.



CONCLUSION

Con cuanto antecede entendemos concluido el presente Plan Parcial de Ordenación de Pago de Arache, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gubias y sus sucesivas modificaciones.

Madrid, Febrero de 1.992

Fdo.: Eduardo Barceló de Torres
Arquitecto



COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS
de ANDALUCIA ORIENTAL

DELEGACION de GRANADA
gran via, 21. teléfono 958/274100-4

SELLADO URBANISTICO

PROYECTO: REFORMADO DE PLAN PARCIAL EN PAGO DE
ARACHE. LAS GABIAS.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ARQUITECTO: D. EDUARDO BARCELO DE TORRES.

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos, se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Proyecto de Plan Parcial durante el tiempo de exposición al público, que debe tener, en cumplimiento de la vigente Ley del Suelo y Ordenación del Territorio.

El examen del proyecto para este sellado se ha cedido exclusivamente a algunos aspectos considerados fundamentales.

Todo lo cual hace constar la delegación en Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental en cumplimiento de los acuerdos del Consejo Superior de Colegios para conocimiento de los Organismos interesados.

Granada, 12 de marzo de 1992
Por la Junta Directiva de la Delegación

