

NUMERO 8.246

**AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (Granada)****URBANISMO***Plan Parcial de Ordenación Sector PP-6***EDICTO**

El Pleno del Ayuntamiento de Las Gábias, en sesión ordinaria celebrada el día 24/09/2012 aprobó definitivamente el Plan Parcial de ordenación del sector PP-6 del PGOU/Adaptación parcial de las NN.SS./97 de Las Gábias a la LOUA, sito en la carretera A-338, esquina calle Camino de Churriana, redactado por el Arquitecto D. Carlos Quintanilla Moreu, con el siguiente contenido:

- PLAN PARCIAL PP-6 DE LAS GABIAS (Granada)  
ORDENANZAS
- 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 EDIFICACION.
- 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)

**ORDENANZAS**

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

Tal y como la normativa sobre Planeamiento de PGOU-Adaptación de Las Gábias exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 y c.c. de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 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 expli-

cación 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 Gábias.

**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 Gábias, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu, objetivos y finalidad de la mencionada normativa.

**1.3. SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

El presente Plan Parcial a través de sus ordenanzas, establece las condiciones que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se ejecuten a su amparo, y por tanto, del PGOU-Adaptación de Las Gábias.

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 garantes 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, Art. 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, 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 7/2002, 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.
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos detallados de las obras y servicios.
- d) Presupuesto de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- e) Pliego de condiciones económico-facultativas.

Se acomodarán en todo 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 cm 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 cm y con una pendiente lateral del 1,5%.

Cuando las calles sean de hasta 4 m 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 SUBTERRANEAS

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 m 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, se justificará el cálculo 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 m de altura de columna de agua.

La velocidad del agua oscilará entre (0,50 y 1,50 m/s 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/s- a sección llena y de 0.6 m/s a sección parcialmente llena y una velocidad máxima de 2 m/s.

\* 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 m.

\* 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/s.

\* Para recoger las aguas de lluvia se dispondrán imbornales con sifón y tapa de registro, cada 25 m 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 arbitrase 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 alimentará 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.

Las alturas de separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendable en todo caso la disposición bilateral alternada de los mismos.

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 su- presión 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 EDIFICACION.

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).

**Ambito 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 nº 4 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 240 m<sup>2</sup> en el caso de unifamiliar aislada.

**Frente mínimo de parcela:**

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

**Altura máxima de la edificación:**

La altura se fija en 7,50 m 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 25 m<sup>2</sup>.

**Ocupación máxima de parcela:**

- Planta Baja: 50% (Unifamiliar Aislada)
- Planta Alta: 50% (Unifamiliar Aislada)
- Planta Torre: 25 m<sup>2</sup> (Unifamiliar Aislada)

**Retranqueos:**

Las edificaciones se retranquearán de la alineación de la calle y del fondo de la parcela una distancia no inferior 3 m, 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 m<sup>2</sup> construidos.

**Edificabilidad y número de viviendas máxima:**

Unidad básica	Coef. Edif.	Sup. Edificable	nº max. de viv.
RES-1.1	0,4815 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	402,94 m <sup>2</sup>	3 viv.
RES-3	0,6037 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	724,40 m <sup>2</sup>	5 viv.
RES-4	0,6037 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	724,40 m <sup>2</sup>	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.

**Ambito 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 presente 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 Nº 4.

**Parcela mínima**

Unifamiliar adosada intensiva;

Se establece una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo de parcela**

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

**Altura máxima de la edificación**

La altura se fija en 7,50 m con dos plantas de alzado. Se posibilita la incorporación de una torre sobre cubierta, cumpliendo la condición de retranqueo de 3 m al menos en tres de las fachadas, con un máximo de 25 m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad y número de viviendas máxima**

Unidad básica	Coef. Edif.	Sup. Edificable	nº max. de viv.
RES-1.2 (VP)	0,6196 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	272,77 m <sup>2</sup>	3 viv.
RES-2 (VP)	0,6196 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2372,58 m <sup>2</sup>	25 viv.

**Ocupación máxima de la parcela**

- Planta Baja: .80% (Unifamiliar Adosada intensiva).
- Planta Alta: 80% (Unifamiliar Adosada intensiva).
- Planta Torre: 25 m<sup>2</sup> (Unifamiliar Adosada intensiva).

**Retranqueos:**

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

**Aparcamientos**

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> 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 nº 4 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 m<sup>2</sup>, excepto en la TER-1 que se establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

#### Frente mínimo de parcela

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

#### 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 8,50 m de altura. Dadas las especiales características de las edificaciones de carácter terciario, la planta Baja, entendida como única, podrá tener 7,50 m 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 100 m<sup>2</sup> 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

Unidad básica	Coef. Edif.	Sup. Edificable
TER-1	0,2285 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	150,01 m <sup>2</sup>
TER-2	0,3641 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1042,68 m <sup>2</sup>
TER-3	0,3641 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1042,68 m <sup>2</sup>
TER-4	0,3641 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2085,36 m <sup>2</sup>

#### 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, 3 m)
- Área de implantación: inferior al porcentaje establecido de ocupación.

Cambio de uso: Alternativa de ordenación-Usos 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TER-2: 0,3641 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TER-3: 0,3641 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

TER-4: 0,3641 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie máxima edificable: 4.320,73 m<sup>2</sup>

- Se establece una parcela mínima, para el cambio de uso a residencial unifamiliar, de 2.500 m<sup>2</sup>, 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 9,00 m
- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 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: 1 planta
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### PLAN DE ETAPAS

##### 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.

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.

Finalmente, el Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias 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

misimos, 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. Esta 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.

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

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 las 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.

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

**SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS**

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

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

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

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

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

<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>28910,90 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-------------------------------

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