

PRELIMINAR: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014.  
Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



# **MEMORIA Y ORDENANZAS**

**DOCUMENTO REFUNDIDO (MAYO 2.013)**

**(RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-5 DE LAS GABIAS POR LA ELIMINACIÓN DE LA RED DE GAS NATURAL.)**

**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-5 DE LAS GABIAS.**

**ARQUITECTO: D. GABRIEL RODRIGUEZ JIMENEZ.**

## MEMORIA INFORMATIVA

### OBJETO Y JUSTIFICACION DEL REFORMADO DE PP

ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014.  
Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo

Se redacta el presente de Plan Parcial PP-5 a petición de la Junta de Compensación del Plan Parcial PP-5, formada por mayoría de los propietarios de los terrenos que nos ocupan, se halla en el término municipal de Las Gabias, en zona denominada Pago Arache, al Noreste del casco urbano, separado del mismo por el río Dilar, y formando parte de un área extensa de suelo urbano residencial, con tipo de vivienda unifamiliar aislada.

Los terrenos que componen el Plan Parcial PP-5, están definidos en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias con la calificación de Suelo Urbanizable, Residencial Zona 1.

El área ordenada tal y como se indica en los planos, está situada al noreste del término municipal, estando atravesada por la carretera Las Gabias-Granada, y al borde del río Dilar, constituyendo parte de zona clasificada urbanísticamente en la Revisión de las Normas como de Suelo Urbanizable Residencial Zona 1.

En el Instituto Geográfico y Catastral comprende las parcelas nº 1608501, 1608502, 1608503, 1608504, 1608505, 1608701, 1608702, 1608703, 1608704, 1608706, 1608707, 1708701, 1708702, 1708703, 1708704, 1708705, 1708706, 1708707, 1708708, 1708709, 1708710, 1808801, 1808802, 1808803, 1808804, 1808805 de la contribución urbana.

Las coordenadas son paralelo 37° 08' 20", meridiano 3° 39' 20".

Limita al Norte con terrenos correspondientes al Plan Parcial los Llanos 1° Fase, al Sur con la Carretera A-338, al Este con terrenos correspondientes a la urbanización Los Chopos, y al Plan Parcial Pago Arache, y al Oeste con el río Dilar.

La extensión total ordenada en el presente Plan Parcial es de 89.800,89 m<sup>2</sup>, y la situación exacta se recoge en los Planos de Información que se adjuntan (Plano de Situación, Zonificación Normas Subsidiarias y Plano Catastral).

El presente Plan Parcial ha sido redactado de conformidad con la normativa establecida para la Revisión de las NN.SS. de Las Gabias para Suelo Urbanizable, así como con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido R.D. 1.346/1979 de 9 de Abril y la establecida en el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, artículos 43 al 64 inclusivos y anexo, así como la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 8/1990 de 25 de Julio, y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1.992 de 26 de Junio.

En el apartado, ámbito de aplicación del Suelo Urbanizable de



las Ordenanzas en la Revisión de las Normas de Las Gabias, establece como superficie mínima de la zona objeto de ordenación la situación que se cumple en este caso para el Plan Parcial.

DECLARACIÓN DE VERIFICACIÓN: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de Julio de 2014.  
Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



## DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La zona objeto de ordenación está incluida en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha

Dichas Normas califican los terrenos sobre los que ahora se redacta el Plan Parcial como Suelo Urbanizable Residencial Zona 1.

Así pues, el Plan Parcial que nos ocupa, se ha redactado teniendo en cuenta la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como las exigencias del actual Reglamento de Planeamiento de 23/6/1.978 (BOE 18/9/1.978) y se consideran como supletorias las regulaciones contenidas en la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, y en la Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo 8/1990 de 25 de Julio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1.992 de 26 de Junio y las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía D. 72/1.992 de 23 de Junio.

## CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

### **a) Superficie**

La superficie aproximada asciende a 89.808,03 m<sup>2</sup>.

### **b) Altitud**

La altitud de la zona ordenada es de 671,31 mts. sobre el nivel del mar en Alicante.

### **c) Topografía**

Los terrenos que nos ocupan están situados en zona de Vega de Granada, parte exterior de la misma en su orientación suroeste.

Su cota, orientación y situación, permite disfrutar de vistas panorámicas hacia Sierra Nevada, si bien el hecho de ser un terreno llano no le dota de zona de especial relevancia paisajista.

El área que nos ocupa se sitúa en una zona topográfica llana y con suave pendiente hacia el noreste, del 2,00 %. Se considera estable y bajo condiciones naturales.

Los terrenos se disponen en forma de grandes paratas escalonadas, separadas por propiedades para el cultivo por acequias de riego o taludes.

## CLIMA

El tipo de clima se puede clasificar de Mediterráneo-Continental templado, con temperaturas extremas, especialmente invernales, que dada su altitud le confiere más carácter continental, con una temperatura media anual de 14,8°C y una amplitud térmica que va desde 6,7°C en Enero a 25,5°C en Agosto. Las temperaturas extremas anuales van desde -10° a 44°.

El viento es uno de los factores característicos de la zona.

## REGIMEN DE LLUVIAS

El régimen de las precipitaciones Continental en cuanto a volumen pone de manifiesto una influencia atlántica importante a pesar de su carácter esencialmente mediterráneo, pues si bien su sequía estival es notoria, la distribución de precipitaciones equilibrada relativamente el resto de las estaciones, indica su origen ciclónico, con un porcentaje del 22% del total en su origen tormentoso. El total medio anual de precipitaciones es del orden de 465 litros.

## USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

El principal aprovechamiento del uso del suelo es la agricultura explotada en régimen de minifundio.

Las alternativas seguidas en la explotación de cultivos, viene determinada por las expectativas económicas de éstos, cultivándose todas las especies de regadío e incluso de cereales.

## CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, HIDROLOGICAS Y GEOTECNICAS

Fundamentándose en los estudios geotécnicos realizados para la ordenación territorial y urbana de Granada, a grandes rasgos las características de los terrenos son las siguientes:

- Geología. Hidrología. Geotécnica. Recomendaciones Generales.

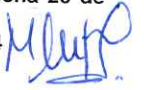
El origen del suelo actual en la zona se desarrolló principalmente por la acción del relleno.

Esta cuenca sedimentaria se compone principalmente de limos del mioceno medio, arcillas rojas del plioceno y conglomerados arcillosos o cementados del cuaternario.

Se trata de un lecho de terrenos de aluvión de unos 80 m. de matriz limosa que aglomera arenas, gravas y gravillas. a partir de esta cota se disponen capas de arcillas.



ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014  
Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
Secretaria: Marta Luque Asenjo



A la vista de los datos anteriores propio terreno, se pone de manifiesto:

- Se realizarán estudios geotécnicos previos en el proyecto de urbanización.
- Cuidar los taludes que se deban crear.
- Eliminar el terreno vegetal, capa de espesor variable para preparar la cimentación.
- Vista la característica general de la tectónica en este lugar y los posibles efectos de actividad sísmica, las construcciones deberán ceñirse rigurosamente a las prescripciones de la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94. Esta zona de alta aceleración sísmica.
- En la construcción de edificios se hará necesario la realización de estudios geotécnicos del terreno para conocimiento de sus características.

El drenaje es dudoso. Se recomienda la realización de un estudio geotécnico que determine cuantitativamente las características mecánicas de los materiales a la vez que suministra datos sobre la posición del sustrato constituido por los materiales del Mioceno y del Cuaternario. Las características del lecho cuaternario son su composición a base de gravas arenas y limos. El sustrato está formado por materiales del Mioceno con distinta potencia según la zona.

En la zona, el nivel piezométrico se sitúa muy debajo de la cota del terreno, por lo que se supone que estos materiales están secos. Hacia los 80 m. de profundidades donde se sitúa el lecho arcilloso del Mioceno que, impermeable, recoge las aguas filtradas por las gravas y arenas de niveles superiores originando un acuífero de gran potencia que dura todo el año.

En otro sentido, el área del Plan Parcial se encuentra en una región de más alta sismicidad de la Península. Se trata de una zona de grado Alta Aceleración Sísmica ( 25 % de la aceleración de la gravedad) según la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94.

### POBLACION

La zona objeto del desarrollo del Plan Parcial es Residencial en su carácter de Segunda Residencia, por lo que el estudio poblacional del municipio es obvio. Añadir el gran desarrollo actual en la zona de este tipo de vivienda.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014.  
Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo

## INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

### - Viales

La red viaria existente en la actualidad en el entorno del Plan Parcial queda grafiada en el Plano de Situación, estando constituida por la Carretera A-338, siendo atravesado el ámbito del Plan Parcial PP-5, por la Carretera Las Gabias-Granada, que comunica el municipio de Las Gabias, con otros municipios del área metropolitana como son Churriana de la Vega, Cullar-Vega y Las Vegas del Genil, continuándose hasta Granada.

En la actualidad ambas carreteras se encuentran asfaltadas y en buenas condiciones de circulación, con una anchura de calzada de unos 6,00 m.

Siendo uno de los linderos del plan parcial, el rio Dilar, en el otro lindero del ámbito del Plan Parcial que nos ocupa se sitúan las urbanizaciones de Pago Arache, Los Chopos y Los Llanos.

### - Abastecimiento de aguas

El suministro de agua a la zona objeto de estudio se realizará a través de una conducción de agua potable existente al otro lado de la carretera A-338, que con tubería de PVC de 250 mm. de diametro abastece de agua la zona residencial de Los Chopos, Las Margaritas y Pago Arache.

### - Red de Saneamiento

El sistema de saneamiento existente en Las Gabias es unitario, fijándose sus condiciones técnicas en la Revisión de las NN SS de Las Gabias.

La conexión y evacuación de la red de saneamiento del Plan Parcial que nos ocupa se realizará a viales de la urbanización Los Chopos tales como calle Chiriví, calle Las Estaquillas, San Alfonso y calle Arache, que han sido urbanizadas a través de Contribuciones Especiales en el año 1.998, y que por tanto están dotadas de red de saneamiento con garantía para el vertido en ellas.

Dicho saneamiento se apoya en la antigua red de acequias.

### - Energía Eléctrica

La energía eléctrica se suministrará por la Compañía de Electricidad ENDESA, que es quien abastece de electricidad la zona. Actualmente hay varios centros de transformación próximos al área que nos ocupa, el más cercano en la urbanización Pago Arache, pero ó son de propiedad privada o están saturados, por lo que se tendrá que prever un centro de transformación en la propia



urbanización.

En la actualidad la línea de alta tensión en la zona es la Línea de Churriana de 20 Kilovoltios que atraviesa la zona aérea, por lo que se habra de pasar a subterránea.

- Viario Existente

La red viaria existente en la actualidad está formada por la carretera A-338, que está al borde del ámbito del Plan Parcial, por la carretera provincial Las Gabias-Granada que atraviesa el ámbito del Plan Parcial en dirección norte-sur, y por el entramado de calles existente en las urbanizaciones colindantes, de Pago Arache y Los Chopos, con las que conectarán los viales del Plan Parcial PP-5, completando el entramado de red viaria en la zona.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014


Las Gabias a 16 de septiembre de 2014

Secretaria: Marta Luque Asenjo



PRECAUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014

Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
Secretaría: Marta Luque Asencia



## CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

---

Para la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

### ZONIFICACION

Todo el área del Plan Parcial tiene la calificación de Suelo Urbanizable Residencial Zona 1, según la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, sin que existan zonas consolidadas que atenten a su establecimiento.

Las reservas fijadas en el Plan Parcial: jardines, áreas de juego, escolar, social y comercial, así como aparcamientos, cumplen la legislación vigente y su emplazamiento se detalla en el Plano de Zonificación adjunto.

### RED VIARIA

De acuerdo con los Artículos 45-f y 52 del Reglamento de Planeamiento, se incluye en el plano de viales el trazado de la red de comunicaciones.

El acceso a la zona objeto del Plan Parcial se realiza a través de la de la Carretera A-338 que penetra a la zona residencial a través de la urbanización Pago Arache. Ese vial que va paralelo a la carretera sirve de entrada al ámbito que nos ocupa. También los viales existentes en la urbanización Los Chopos que desembocan en la calle Chiriví, nos sirven de conexión con el trazado de nuestro Plan parcial PP-5. La salida se realizará conectando con la carretera Las Gabias-Granada, dirección Granada, con espacio de conexión.

Los viales se han proyectado de 8,00 metros de ancho, incluyendo aceras de 1,20 metros a ambos lados, y calzada de 5,60 metros que permite con comodidad el tráfico en ambas direcciones.

Existen en dichos viales unos ensanchamientos en determinadas zonas, para aparcamientos, con plazas de aparcamiento de 4,50 de fondo.

Se ha determinado en los planos de proyecto el trazado en planta de toda la red viaria.

Se han indicado en los cruces de calles las zonas de acera en las que se suprimirán las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidos, de acuerdo a la Normativa vigente.

Se han previsto zonas de aparcamiento público según el art. 17.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, señalándose



asimismo que en cumplimiento del art. 45 del R. P. deberán preveer al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, que se ubicará en el interior de la parcela.

### REDES DE SERVICIO

De acuerdo con el art. 13.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del art. 53 del Reglamento de Planeamiento, en los planos de proyecto se ha especificado el trazado y características de todas las redes de servicio.

A continuación describimos cada uno de los servicios, sus características principales y las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

#### - Abastecimiento de Agua

Se ha proyectado el esquema de la red en base a una dotación de 400 l/h/día con ramales que completan el servicio, para equilibrar las presiones y caudales a la vez que obtener un óptimo rendimiento.

El suministro se realiza a través de una red de abastecimiento de agua existente al otro lado de la carretera A-338, que con tubería de 250 mm de diametro en PVC, abastece las urbanizaciones de suelo residencial de Santa Isabel, Los Chopos y Pago Arache.

De esta red ya existente, partirá el ramal de abastecimiento de agua a las parcelas existentes en los distintos viales de la urbanización.

La red será objeto de proyecto independiente de abastecimiento de aguas para una población como la anteriormente indicada, con dotación de 400 l/h/día y un coeficiente punta de 2,4. La velocidad del agua oscilará entre 0,50 y 1,50 m/seg.

El tipo de red y las características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados por los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua, teniendose en cuenta en su ejecución las correspondientes Normas Tecnológicas de la Edificación. Se detallará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se han proyectado, bocas de riego e hidrantes con radio máximo de 80 metros y llaves de paso que aislen determinados sectores en casos de averías.

En el Plano de Abastecimiento se recoge con detalle lo aquí expresado.

IGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y el 16 de septiembre de 2014.  
Secretaría: Marta Luque Asenjo



#### - Red de Saneamiento

Se ha proyectado una red unitaria, al objeto de evitar sedimentaciones en la red, con dotación de aguas fecales igual a la dotación de abastecimiento y un caudal de pluviales de 13 l/seg.Ha.

De acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias, se proyectarán:

- Tuberías de PVC de diámetro mínimo 30 cms., con las secciones y pozos de resalto necesarios para que la velocidad de circulación tenga un mínimo de 0,6 m/seg de mínima a sección parcialmente llena, y 1,00 m/seg a sección llena, y 2,00 m/seg de máxima.
- Pozos de registro en cambios de dirección y rasante y en alineaciones rectas cada 50 metros de distancia máxima.
- Cámaras de descarga automática con 20 l/seg. de caudal en las cabeceras de la red.
- Sumideros para evacuación de aguas pluviales en los cambios de dirección y rasante y en alineaciones rectas cada 25 metros.

La evacuación de aguas residuales de la red de saneamiento del Plan Parcial se realizará a la calle Chirivil colindante que está urbanizada con conducción de saneamiento de diametro 300 mm. en PVC.

#### - Red Eléctrica y Alumbrado Público

En el ámbito del Plan Parcial que nos ocupa existe una línea de Alta Tensión, de 20 KV, que se pasará a línea subterránea y que discurrirá por la calzada de los viales, hasta llegar al Centro de Transformación a construir en la urbanización.

Redes de Baja Tensión.- La distribución será subterránea mediante conductores aislados y alojados en tuberías de material aceptado por la empresa suministradora, con sección adaptada al uso.

La toma de corriente se realizará de un transformador a realizar en la zona servido por red de alta de 20 KV existente en la zona, y que estando aerea se habrá de canalizar subterránea.

La tensión de distribución será de 380 V. en tres fases y la de utilización de 220 V.

No se admitirá una caída máxima de tensión que exceda el 5% desde el transformador al lugar de consumo.

Las tomas de corriente se harán en arquetas de ladrillo macizo y tapa de hormigón armado y fundición.

Las redes de distribución eléctrica se llevarán por las aceras, subterránea, e irá enterrada en zanja de 80 cms. de profundidad.





El proyecto de urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso de suministro de la empresa concesionaria que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía.

Se cumplirán los Reglamentos de Alta Tensión y Baja Tensión vigentes tanto en lo concerniente a la dotación de viales en la urbanización como en las normas de Edificación.

En la instalación de alumbrado público se atenderá a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento, cumpliendo los niveles de iluminación y factores de uniformidad prescritos en las Normas Subsidiarias.

CONCEPTO	VIAL DE 13 m.	8 metros
- Iluminación horizontal media	15 lux	10 lux

Se dispondrán al tresbolillo y a una distancia de 20 metros en las vías de 8 metros.

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

Las farólas serán tipo Albaicin.

- Red de Telefonía

Se seguirán las condiciones técnicas de la C.T.N.E., previendo las conducciones subterráneas.

- Zonas Verdes

Se realizará sobre base de terreno compactado con terminación en material de grano fino.

Se dispondrán dos hileras de árboles de sombra.

Para la iluminación de la zona se colocarán farolas tipo Albaicin situadas a tresbolillo.

Asimismo se dispondrán en la zona bancos y papeleras.

- Recogida de basuras

Corresponderá a los servicios municipales.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Plan Parcial viene a desarrollar la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias con el fin de transformar el suelo urbanizable en urbano.

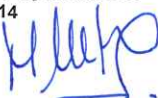
Su conveniencia y oportunidad están justificadas porque vienen a cumplimentar las determinaciones contenidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La zona objeto del Plan Parcial que nos ocupa está en una zona específica de suelo urbanizable, con unas expectativas de desarrollo muy concretas, por estar situado a la entrada del casco urbano, colindante a la carretera A-338, y formando parte de una gran bolsa de suelo residencial consolidado de viviendas unifamiliares aisladas, siendo los terrenos del Plan Parcial que nos ocupa los más próximos al casco urbano.

La demanda real de suelo urbano existente debido a fenómenos de inmigración y a su cercanía a Granada, han dado como resultado el crecimiento del municipio.

En el desarrollo de dichas Normas se plantea esta zona con el principal objeto de ordenar un sector de suelo apto para urbanizar y de este modo poder ofrecer una cantidad de suelo urbano, con el objeto de satisfacer la demanda existente, con las mejores condiciones de urbanización y dotaciones. De ahí que su conveniencia y oportunidad estén claramente justificadas.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la 1 de gas natural, promovido por la Junta de compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
Secretaría: Marta Luque Asenjo





RELACION DE PROPIETARIOS

- D. Manuel Rodriguez Garcia N.I.F. 23.580.785-N y su esposa D<sup>a</sup> Amelia Pertiñez Montoza N.I.F. 24.051.718-C.  
C/ Carril del Picón 26-5<sup>a</sup>A GRANADA.
- D. José Contreras Galvez N.I.F. 23.572.065 . D. Pedro Contreras Galvez N.I.F. 23.572.064 . D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa Contreras Galvez N.I.F. 24.121.620.  
C/ Pedro Antonio de Alarcón 2-5<sup>a</sup>D GRANADA.
- D. Manuel Torres Perez. N.I.F. 23.497.317-  
C/ Verónica 24. LAS GABIAS.
- D<sup>a</sup> Bibiana Bueno Rodriguez N.I.F.  
C/ Greco 3. LAS GABIAS.
- D<sup>a</sup> Francisca Polo Pertiñez N.I.F. 23.405.136  
C/ Progreso 27. LAS GABIAS.
- D<sup>a</sup> Francisca Burgos Ruiz N.I.F. 23.405.149- y Herederos de D. Sebastián Mesa Garcia.  
Plaza de San Antonio 5. LAS GABIAS.
- D. Crisóstomo Rodriguez García. N.I.F. 24.079.103  
C/ Marqués de Mondejar 16-3<sup>o</sup>-A. GRANADA.
- D<sup>a</sup> Encarnación Cara Garcia N.I.F. 23.448.668.  
C/ Real de Malaga 18-2<sup>o</sup>-A. LAS GABIAS.
- D<sup>a</sup> Nieves Gonzalez Izquierdo N.I.F. 24.048.902 y D. Juan Gonzalez Izquierdo N.I.F. 23.406.599.  
C/ San José 32 y C/ Pio XII 8. LAS GABIAS.
- Herederos de D. Justo Urbano Aguilar: D. Justo Urbano Gomez N.I.F. 74.616.452 . D. Mariano Urbano Gomez. N.I.F. 24.207.467 D. Miguel Urbano Gomez N.I.F. 24.178.516. y D<sup>a</sup> Ana Gomez Morales N.I.F. 23.411.247.  
C/ Marchal 8. LAS GABIAS.
- D<sup>a</sup> Encarnación Garcia Diaz y Herederos de D. Francisco Ruiz Bertos. (dos hijos).
- D. Alejandro Gomez Castilla N.I.F. 24.933.577. D. Antonio Manuel Rodriguez Delgado N.I.F. 24.220.908 y resto de Herederos de D. Francisco, D<sup>a</sup> Manuela y D<sup>a</sup> Ana Castilla Ariza.  
C/ Molinos 3. LAS GABIAS.
- D<sup>a</sup> Ana Rodriguez Garcia N.I.F. 24.066.069.  
c/ Severo Ochoa 12. LAS GABIAS.
- D. Francisco Pertiñez Ruiz N.I.F. 23.580.741.  
C/ Severo Ochoa 12. LAS GABIAS.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y el 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo



- D<sup>a</sup> Nieves Pertiñez Ruiz N.I.F. 24.238.922.  
C/ Alhamar 7-2º-B. GRANADA.
- D. Manuel Donaire Vaca  
C/ Pio Baroja 2. GRANADA.
- D<sup>a</sup> Rosario Torres Bayo N.I.F. 23.677.490-W.  
Paseo de Las Cruces 50. CHURRIANA DE LA VEGA.
- D<sup>a</sup> Carmen Torres Bayo N.I.F. 23.677.489.  
Plaza Monte Jovellar 16. LAS GABIAS.
- D. Marcelino Diaz Botella N.I.F. 23.498.537 ??  
C/ Chiriví 23. LAS GABIAS.
- D. Antonio Rodríguez Noguerras N.I.F. 23.498.537. SJ  
C/ San Matias 17. LAS GABIAS.
- Comunidad de Regantes de Las Gabias.  
C/ Real de Málaga 25.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo





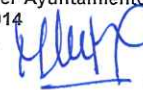
## OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

La principal característica de los terrenos objeto de este Plan Parcial, es su topografía llana en paratas que forman las distintas parcelas, separadas por taludes o acequias de regadío, que van formando un sistema de superficies llanas escalonadas.

Por otra parte, las ordenanzas generales indicadas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias permiten el desarrollo de una tipología edificatoria de vivienda aislada, con un tipo de parcela lo suficientemente dimensionada para que la imagen final indique un tipo de urbanización residencial de acuerdo con el entorno que nos ocupa.

En cuanto a los equipamientos, se pretende que ocupen una posición respecto del conjunto de la urbanización, para que proporcione un mejor servicio a los usuarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014  
Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo

## EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### - SISTEMAS DE ACTUACION.-

De acuerdo con el artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las actuaciones se realizarán mediante los sistemas de Compensación, Cooperación o Expropiación, adoptándose el primero, por ser de actuación privada, aunque podrá ser sustituido por cualquiera de los otros dos.

### - FORMA DE GESTION.-

Todo lo relativo a las forma de gestión elegido, Sistema de Compensación, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que lo desarrolla. Se constituirá una Junta de Compensación.

### - PROYECTOS DE URBANIZACION.-

A tenor de lo dispuesto en los art. 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones propias del Plan Parcial. No modificarán la ordenación o el régimen jurídico del suelo que se vea afectado por ellos, si bien podrán efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras. Detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan.

Asímismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en todo lo referente a características generales de diseño de las obras de urbanización.

Como mínimo se incluirán las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de los parques y jardines descritas en el art. 113.1 de la mencionada Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Por su mayor precisión, en lo referente a los aspectos anteriores, de las condiciones que establezcan los proyectos de urbanización tendrán el carácter de Normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

### - DOCUMENTACION.-

Los Proyectos de Urbanización contendrán:

a) Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa de las características de las obras.



- b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y detalle de todas las obras y servicios.
- d) Mediciones, cuadros de precios y presupuesto de las obras y servicios.
- e) Pliego de Condiciones de las obras.

**- CONDICIONES Y GARANTIAS.-**

En el Pliego de Condiciones Económico-Facultativas quedan expresadas las etapas de realización y las condiciones y garantías que los servicios Técnicos Municipales estimen necesarios para la perfecta realización de las obras, incluso las de aquéllas que sean necesarias para el enlace de todos los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la población.

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización desarrollado por particulares, si no se justifica la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y haberse formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el citado Plan.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, la Junta de Compensación encargará el Proyecto de Urbanización.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización se acometerán las obras de urbanización.

Los propietarios recibirán de la Junta de Compensación la adjudicación de las parcelas resultantes.

Si un propietario acometiere obras que son comunes con otros, tendrá que ser compensado en la medida que estime la Junta de Compensación.

La conservación de las obras de urbanización, instalaciones, así como jardinería, será por parte del Ayuntamiento de Las Gabias, que la recibirá una vez concluidas las obras, en el Acta de Recepción Provisional.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



## GARANTIAS Y MEDIOS ECONOMICOS

En garantía del exacto cumplimiento de todos los compromisos adquiridos se depositará en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento de Las Gabias el 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Las obras se acometerán directamente por los promotores constituidos en Junta de Compensación con sus propios medios económicos.

El presupuesto de ejecución material de la urbanización, según el Estudio Económico-Financiero, presenta una repercusión de los costos de Urbanización por m<sup>2</sup> de superficie bruta de 8,34 euros/m<sup>2</sup>, según costes de referencia de la construcción del Colegio de Arquitectos de Granada.

De los 89.808,03 m<sup>2</sup> de superficie ámbito del Plan Parcial, queda un suelo edificable residencial de 53.651,21 m<sup>2</sup>. Si superamos una tasación previa de los terrenos de 24,04 Euros/m<sup>2</sup>, nos da un valor de 2.159.105,00 euros que suponen garantía suficiente.

todo ello en cumplimiento de los artículos 46 y 64 del reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y de fecha 16 de septiembre de 2014.

La Secretaria: Marta Luque Asenjo





## PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo

El presente Plan Parcial se desarrollará en una etapa de DOS AÑOS, mediante un único Proyecto de Urbanización, comprendiendo la superficie que ocupa el ámbito del Plan Parcial.

En primer lugar se implantarán los sistemas generales del Plan Parcial red general de abastecimiento de aguas, con sus correspondientes arquetas de llaves de corte y de conexión a la red general municipal, colector de saneamiento hasta su correcta evacuación, con sus correspondientes imbornales, pozos de registro, así como la realización de las correspondientes arquetas de acometida a parcelas.

Se continuarán los trabajos de urbanización, con el tendido de la red de alta tensión y el correspondiente transformador de energía eléctrica, conducción de energía eléctrica en baja tensión con sus arquetas de acometida a parcelas, alumbrado, red de telefonía con acometidas individuales a parcelas, y de la red a la conexión general existente en la zona.

Realizadas las instalaciones de servicios urbanísticos en viales se procederá a la ejecución de la pavimentación de viales y encintado de aceras.

Su tiempo de duración será de DOS AÑOS a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo y del correspondiente Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento de Las Gabias.

Será la Junta de Compensación del Plan Parcial PP-5, quien gestione la ejecución de las obras de urbanización mediante la contratación con empresa constructora solvente y de garantía, que realizará la obra de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, bajo la dirección técnica de los facultativos competentes.

Con la terminación de las obras de urbanización se realizará la recepción provisional de la misma por parte del Ayuntamiento de Las Gabias, que se transformará en definitiva una vez transcurrido el plazo de un año.

El presupuesto de Ejecución Material se evalúa en SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS (748.940,00 EUROS).

Para el inicio de las obras será necesario:

Constitución de la Junta de Compensación del Plan Parcial PP-5.

Tramitación y aprobación definitiva del proyecto de Plan

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del S-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del S-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014. Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



Parcial y de Urbanización.

Gestión del Proyecto de Reparcelación.

Obtención de Licencia Municipal de Urbanización.

Para el desarrollo de la urbanización, se seguirá el siguiente plan de obra:

- a) Explanación y rasante de viales.
- b) Apertura de zanjas para implantación de los servicios.
- c) Redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica), con prueba de eficaz funcionamiento.
- d) Acometidas particulares por parcelas de los servicios.
- e) Alumbrado público, telefonía y demás instalaciones.
- f) Embordillado, pavimentación y acerado.
- g) Jardinería.

Procediéndose finalmente a una confrontación por los servicios técnicos municipales y a una recepción provisional de las mismas que tras UN AÑO de garantía se hará definitiva.

#### ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Siendo el área de actuación del Plan Parcial una zona de nuevo desarrollo urbano, el coste de las obras de urbanización se evalúa económicamente en los siguientes capítulos:

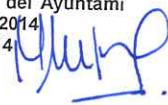
- Explanación y jardinería .....	74.800 Euros.
- Redes de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios y acometidas....	112.340 Euros.
- Red de saneamiento incluyendo pozos de registro e imbornales y acometidas.....	105.956 Euros.
- Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y transformador .....	155.873 Euros.



- Acerado, encintado de aceras y paso para minusválidos, señalización y pavimentación. 198.950 Euros
- Canalización telefónica y otras instalaciones 69.080 Euros.
- Obras adicionales e imprevistas ..... 31.941 Euros.

-----  
748.940,00Euros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y ratificado por el Ayuntamiento de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



**ADECUACION DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES D**  
**RANGO SUPERIOR**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del s.º PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con las determinaciones previstas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias y en concreto, las Normas Específicas en Suelo Urbanizable.

El uso predominante es el de vivienda, estableciéndose los usos pormenorizados permitidos y prohibidos.

La edificabilidad máxima sobre la totalidad de la superficie bruta será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., y sobre la parcela residencial neta, de 0,4185 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El sector delimitado para realizar el Plan Parcial tiene una superficie de 8,98080 Has., suficientes para asumir las cesiones previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Constituye parte de una unidad geográfica con discontinuidad al ser atravesada por la Carretera Las Gabias-Granada. Asimismo el ámbito del Plan Parcial se halla bordeado por la Carretera Autonómica A-338 de Granada a Alora y por el Rio Dilar.

**USOS PORMENORIZADOS**

Al proyectar este Plan Parcial se ha intentado conseguir un hábitat que se adapte perfectamente a la zona donde se ubica; dar preferencia al jardín sobre la construcción y obtener asimismo un justo aprovechamiento del terreno por la edificación.

Debido a la configuración del terreno, se ha recurrido a un sistema de viales que se continúen con viales existentes en los terrenos colindantes, arrancando de la A-338, y conectando con la carretera

Los equipamientos y el resto de reservas de suelo, se sitúan esparcidos por la zona de forma que puedan prestar el mejor servicio al conjunto.

El resto de suelo, de uso residencial, tiene una zonificación única y su parcelación se definirá más adelante.

**SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES**

De acuerdo con el uso residencial del suelo, los espacios libres quedan claramente grafiados en el plano de zonificación, distinguiéndose Jardines y Areas de Juego y Recreo de niños dentro de la misma calificación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y La Secretaría: Marta Luque Asenjo



**SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO**

De acuerdo con el tamaño de la actual zona, se trata de una Unidad Elemental.

Los equipamientos que se prevén de acuerdo con el Cuadro Anexo del Reglamento de Planeamiento son los siguientes:

- Jardines y Plazas de 9.463,88 m<sup>2</sup> de superficie.
- Areas de Juego y Recreo de niños de 10.488,92 m<sup>2</sup> de superficie.
- Equipamiento comercial y social de 214,00 m<sup>2</sup> de superficie.
- Centros Docentes para preescolar con una unidad mínima de 1.000 m<sup>2</sup> para Centro de enseñanza Preescolar y Guardería.

La superficie destinada a tal equipamiento es de 1.070,00 m<sup>2</sup>.

Todos estos equipamientos se disponen en tramos de fácil acceso a partir de las vías de comunicación del conjunto, y preferentemente centrados respecto del ámbito del sector.

**SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PREVISTAS**

Las superficies y edificabilidades de cada uno de los usos pormenorizados son los siguientes:

Usos pormenorizados	Sup. m <sup>2</sup>	Edif. neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edif. m <sup>2</sup> .
Residencial	53.651,21	0,4185	22.452,01
Jardines y Plazas	9.463,88	0,00	0,00
Areas de Juego y Recreo de niños	10.488,92	0,00	0,00
Equipamiento Escolar	1.070	0,30	321,00
Equipamiento Comercial y Social	214,00	1,00	214,00
Viales de circulación rodada	14.920,02	0,00	0,00

TOTAL ..... 89.808,03      0,4185 m2/m2      22.452,01.

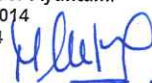
La edificación correspondiente a los Equipamientos Escolar, Comercial y Social no computan aprovechamiento.

### CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio del sector, si tenemos en cuenta que los equipamientos e infraestructuras no deben computar a estos efectos, será el siguiente:

$$AM = \frac{22.452,01}{89.808,03} = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del s. PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
La Secretaria: Marta Luque Asenjo



### JUSTIFICACION DE LA RESERVA PARA DOTACIONES

Según La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el anexo al Reglamento de Planeamiento, las dotaciones necesarias en un suelo residencial y para un número de 107 viviendas, son las siguientes: (se trata de una Unidad Elemental):

		Anexo m <sup>2</sup>	Previstas en Plan m <sup>2</sup>
		Anexo m <sup>2</sup>	
- Jardines y Plazas	15 m <sup>2</sup> /viv	1.605,00	9.463,88
- Areas de Juego y Recreo de niños	3 m <sup>2</sup> /viv.	321,00	10.488,92
- Escolar (Preescolar)	10 m <sup>2</sup> /viv.	1.070,00	1.070,00
- Social y Comercial	2 m <sup>2</sup> /viv.	214,00	214,00

107 parcelas ó viviendas.

### CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Las cesiones obligatorias de los propietarios al Ayuntamiento con el desarrollo del Plan Parcial y para su cumplimiento serán:

- Jardines y Plazas. Areas de Juego y Recreo de los niños.
- Equipamiento Escolar (Preescolar)
- Equipamiento Social y Comercial.
- Red Viaria debidamente urbanizada y con todos sus servicios.
- 10% del Aprovechamiento Medio.



Las cesiones serán por parte del propietario debidamente urbanizada, por lo que el Ayuntamiento no contribuirá a los gastos de urbanización (art.51 LOUA).

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Urbanización del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el B.O. de las Islas Baleares a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo



AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la tarifa de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de las Islas de las Balears a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo



## ORDENANZAS REGULADORAS

### - INTRODUCCION

De acuerdo con lo establecido en el Art. 13 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Art. 13 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, y Art. 43 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978, se redacta el presente documento de Ordenanzas Reguladoras que incluye en los Planes Parciales para la reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a uso, volumen, condiciones sanitarias, estéticas y naturales de cada zona para permitir un desarrollo ordenado del territorio.

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, al redactarse el presente Plan Parcial dentro de su ámbito, entendiéndose como parte integrante de las presentes ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten.

La zona de aplicación de estas Ordenanzas es la superficie definida por la poligonal, definida en los planos del proyecto del presente Plan Parcial, y comprendida dentro del ámbito general del Plan Parcial PP-5.

Las Ordenanzas del presente Plan Parcial se desarrollan en tres apartados:

- 1.- Ordenanzas de Carácter General.
- 2.- Ordenanzas Particulares.
- 3.- Ordenanzas Complementarias.



AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el B.O.E. de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo

## TITULO I

### ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

#### CAPITULO 1.- TRAMITACION DE PROYECTOS Y LICENCIAS

**LICENCIA DE OBRAS.-** Para todas las obras de nueva planta o reforma, proyectos y obras de urbanización y edificación que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse la preceptiva Licencia Municipal con arreglo a las Normas y Procedimientos vigentes actualmente en el Ayuntamiento de Las Gabias para el término municipal, y solicitada por el propietario o un representante legal.

Dadas las condiciones desfavorables del terreno, para la solicitud de la Licencia de Obras será preceptivo la presentación de un Estudio Geotécnico con las medidas y precauciones que se tomarán para la realización de las obras.

Toda clase de obras y construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se ejecutarán según Proyecto y Dirección Facultativa de Técnicos Competentes según la materia. El Ayuntamiento exigirá el visado del Colegio Oficial correspondiente en todos los documentos anteriores.

#### CAPITULO II - CALIFICACION DEL SUELO

**AMBITO Y APLICACION.-** Las presentes Ordenanzas se aplicarán en todo tipo de actuaciones constructivas y edificatorias y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites que el Plan establece y cuya área se delimita en el Plano de Usos Pormenorizados que queda clasificada como Suelo Urbano, de acuerdo con el Art. 45-c de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Art. 78-b) de la Ley del Suelo.

**NORMATIVA URBANISTICA.-** Estas Ordenanzas constituyen el desarrollo de las Normas Urbanísticas contenidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias.

**RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.-** Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía BOPA 429 de 19 de Diciembre de 2.002), Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1.346/1976 de 9 de Abril), Reglamento de Planeamiento (BOE 18/9/1978), Reglamento de Gestión Urbanística (BOE 31/1/1979) Reforma del Régimen Urbanístico y

Valoraciones del Suelo de 8/1990 de 25 de Julio y Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1.992 de 26 de Junio.

En Urbanización y Edificación se cumplirán los Reglamentos de Alta Tensión y de Baja Tensión.

**USOS DEL SUELO.-** En el plano de usos pormenorizados del Plan Parcial de Ordenación, queda definida la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos y que son los siguientes:

- Uso Residencial: Residencial Zona 1.
- De dominio público y uso público: Escolar, Social-Comercial, Jardines, Areas de Juego y Recreo, Red viaria de circulación rodada, red peatonal y dotación para servicios.

**SUELO EDIFICABLE.-** El suelo comprendido dentro de las alineaciones es edificable con las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación altura, etc. establecidas en estas Ordenanzas para los distintos usos pormenorizados.

**SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO.-** Se considera como suelo no edificable de uso público todo el terreno destinado a viales y sistemas de espacios libres, que en el plano de usos pormenorizados no queda comprendido dentro de las alineaciones exteriores permitidas para la edificación.

### **CAPITULO III - PARCELACION**

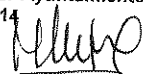
**GENERALIDADES.-** En materia relativa a Parcelaciones y Reparcelaciones, se estará de acuerdo con los Art. 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, y se ajustará a lo establecido en los Arts. 94 y siguientes de la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, así como a la sección 4ª, art. 257 y siguientes, Cap. 1, Título VII del R.D. 1/1.992 de 26 de Junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**PROYECTO DE PARCELACION.-** Parcelación es la división del terreno en dos o más lotes, cuando uno o varios de ellos dan frente a vía pública o privada.

**INICIATIVA.-** El proyecto de Parcelación puede iniciarse de acuerdo con lo establecido en los Art.66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la 1 de gas natural, promovido por la Junta de compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el B.O. de las Gabias a 16 de septiembre de 2014

Secretaría: Marta Luque Asenjo





urbanística de Andalucía, así como en el Art. 98 de la Ley del Suelo.

**OBJETO.-** La unidad parcelaria será en cualquier caso, como mínimo la manzana.

**DOCUMENTACION.-** El proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:

- a) Plano acotado de la finca o manzana a parcelar a escala adecuada en su estado actual, con detalles de las edificaciones cercanas, pozos, etc. En determinados casos, podrá exigirse la altimetría con curvas de nivel de metro en metro.
- b) Plano parcelario con acotación de parcelas y señalando los accesos, linderos y Planeamiento aprobado, así como la relación de propietarios.
- c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de sus parcelas, donde se justifique que la parcelación se ajusta a las Ordenanzas aplicables.
- d) Condiciones urbanísticas de la finca existente acompañada de tantas solicitudes de Condiciones Urbanísticas como parcelas resulten de la parcelación.

**SUSPENSION DE LICENCIAS.-** Se efectuará de acuerdo con el Art. 189 de la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **CAPITULO IV - EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

**SISTEMAS DE ACTUACION.-** De acuerdo con el Art. 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las actuaciones se realizarán mediante los Sistemas de Compensación, Cooperación o Expropiación, adoptándose el primero.

**FORMAS DE GESTION.-** Todo lo relativo a las formas de gestión se atenderá a lo dispuesto en los Arts. 90 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Reglamento de Gestión Urbanística que lo desarrolla.

**ESTUDIO DE DETALLE.-** Se podrán formular cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas por el propio Plan Parcial.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y el 16 de septiembre de 2014  
Secretaría: Marta Luque Asenjo



En su redacción, se atenderá a lo establecido en el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a los Arts. 65 y 66 del R. de P.

Su contenido tendrá por finalidad completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

En ningún caso los Estudios de Detalle pueden modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

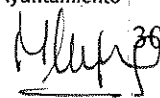
**PROYECTOS DE URBANIZACION.**- A tenor de lo dispuesto en los Art. 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, ajardinado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de ésta Ley y otras previstas en los instrumentos de planeamiento. Toda obra requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Asimismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en todo lo referente a características generales de diseño de las obras de urbanización.

Como mínimo incluirán las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, instalaciones, aguas y alcantarillado, bocas de riego y evacuación de aguas fluviales y residuales. Por su mayor precisión,

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 en Las Gabias a 16 de septiembre de 2014  
Secretaría: Marta Luque Asenjo





en lo referente a los aspectos anteriores, las condiciones que establezcan los proyectos de urbanización tendrán el carácter de Normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

**DOCUMENTACION.-** Los Proyectos de Urbanización contendrán:

- a) Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa de las características de las obras.
- b) Plano de Situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de Proyecto y de Detalle de todas las obras y servicios.
- d) Mediciones, Cuadro de Precios y Presupuesto de las obras y servicios.
- e) Pliego de Condiciones de las obras y servicios.

**CONDICIONES Y GARANTIAS.-** En el Pliego de Condiciones Económico-Facultativas, deberá expresarse el plan de etapas de realización y las condiciones y garantías que los Servicios Técnicos Municipales estimen necesarias para la perfecta realización de las obras, incluso las de aquellas que sean necesarias para el enlace de todos los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la población.

No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización desarrollado por particulares, si no se justifica la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y haberse formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes fijadas en el citado Plan.

## **CAPITULO V - RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS**

**ALINEACIONES Y RASANTES.-** Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el correspondiente plano del presente Plan Parcial.

Tal como se especifica en la Ordenanza correspondiente, los Proyectos de Urbanización podrán reajustar y detallar las referidas alineaciones como consecuencia de alguna imprecisión u error advertidos en el Plano de Alineaciones.

**CIRCULACION Y APARCAMIENTO.-** En los Proyectos de Parcelación, podrán señalarse nuevas vías suplementarias, privadas o públicas, en el interior de las manzanas o áreas edificables, con el objeto

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y el 16 de septiembre de 2014  
Secretaría: Marta Luque Asenjo

de facilitar el acceso a las edificaciones.

En la redacción del Proyecto de Parcelación, deberán disponerse en el interior de la manzana o en la propia edificación, las áreas complementarias para esta dotación según los usos siguientes:


USO	1 PLAZA POR CADA
- VIVIENDA	100 m <sup>2</sup> de techo edificable
- COMERCIAL Y SOCIAL	50 m <sup>2</sup> de edificación
- OTROS USOS PERMITIDOS	A justificar en el Proyecto correspondiente.

En aplicación del Art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrá que prever un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Las dimensiones de cada plaza de aparcamiento no podrán ser inferiores a 4,50x2,20 mts. sin perjuicio de la superficie que sea necesaria para la circulación de vehículos.

**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.-** Se aplicarán en el Plan Parcial los conceptos definidos en las Normas Generales de Edificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de las Gabias, que ya en ellas se han desarrollado.

**CONDICIONES GENERALES DE USO.-** Serán de aplicación las Normas Generales de Uso de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias.

LIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de las Islas de las Canarias a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo 



LIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo



## TITULO II

### ORDENANZAS PARTICULARES

#### RESIDENCIAL

Comprende las zonas así determinadas en el plano de usos pormenorizados de este Plan Parcial, que forma parte del ámbito general del Plan Parcial PP-5, ocupando una superficie de 89.800,89 m<sup>2</sup>

#### USOS PERMITIDOS.-

El uso predominante es el de la vivienda unifamiliar aislada, siendo los usos permitidos de acuerdo con lo establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias:

- Vivienda Vivienda Unifamiliar.
- Uso Público RS, CU, RL, SA(2,4), ES, CD (1), CT (1,2,3)
- Uso Prohibido Industria

#### TIPO DE EDIFICACION.-

La edificación será Edificación Aislada con Vivienda Unifamiliar.

La agrupación de parcelas no entrañará la implantación de mayor número de viviendas que el reflejado en los cálculos de utilizados para equipamiento, que asciende a un total de 107 viviendas.

Su tipología está constituida por cuerpos de edificación, dotados de espacios libres privados, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados de los linderos interiores de la parcela, y de la vía pública.

La distancia desde la edificación, incluidos vuelos, será igual o mayor a 3 mts. tanto a linderos como a alineación oficial de la calle. Podrá adosarse a los linderos cuando exista compromiso notarial con los colindantes para proceder de igual forma, o cuando la actuación que se lleve a cabo sea superior a una vivienda.

**OCUPACION MAXIMA DE SUELO.-** La parte del suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 40% de la parcela edificable o neta en planta baja, y del 20% en planta alta.

**PARCELA MINIMA.-** La superficie mínima neta que debe tener una parcela para ser considerada edificable debe de ser de 500 metros cuadrados.

**EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad máxima permitida para la superficie bruta de suelo urbanizable en la zona, Residencial Zona 1, es de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., que se transforma en edificabilidad por parcela neta de suelo residencial en 0,4185 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALTURA.-** La altura máxima permitida será de dos plantas desde la rasante de la calle y desde cualquier punto del terreno, y 7,00 mts. de altura.

**ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.-** Dentro de las alineaciones oficiales grafiadas en los planos coincidentes con el frente de parcela, las alineaciones de fachada se retranquearán una distancia igual o mayor a 3 mts.

**SEMISOTANOS Y SOTANOS.-** Se permiten en las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación de la Revisión de las NN SS de Las Gabias.

**CONDICIONES ESTETICAS.-** La ocupación de los edificios se ajustará en cuanto a volúmenes, composición, cubiertas, materiales de fachada y en general, a todos los elementos exteriores, a los edificios existentes en la zona.


**NUMERO DE APARCAMIENTOS.-** En todos los proyectos de edificación se exigirá la reserva de una plaza de aparcamiento de vehículos por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

Estos aparcamientos irán ubicados dentro de la parcela edificable.

Asimismo se preverán al menos 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

**CERRAMIENTOS DE PARCELA.-** El cerramiento de los espacios abiertos de uso privado quedarán cercados mediante paramentos de fábrica y acabados del mismo tipo al de las viviendas, de tal modo que éstos y las viviendas constituyan un conjunto armónico, quedando perfectamente conformadas las calles de acceso rodado y las peatonales.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de las Islas de las Gabias a 16 de septiembre de 2014.

Secretaria: Marta Luque Asenjo 



## EQUIPAMIENTO ESCOLAR

Comprende las áreas así calificadas en el plano de usos pormenorizados.

**USOS PERMITIDOS.-** Será el uso Escolar para Preescolar-Guardería.

**USOS PROHIBIDOS.-** Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

**TIPO DE EDIFICACION.-** Será aquél constituido por cuerpos de edificación aislado, alineados o no con las vías públicas cuyas fachadas estén retranqueadas respecto a los linderos interiores de la parcela un mínimo de 3 metros.

**OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA.-** La parte de suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 20% de la parcela neta.

**PARCELA MINIMA.-** Será de 1.000 m<sup>2</sup>.

**EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad normal será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALTURA.-** La altura máxima permitida será de dos plantas desde la rasante de la calle, y 7,00 metros de altura.

**ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.-** Dentro de las alineaciones oficiales grafiadas en los planos, las alineaciones de fachada son libres.


Los retranqueos a linderos serán de 3 metros.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS.-** Se permiten en las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación de la Revisión de las NN SS de Las Gabias.

**CONDICIONES ESTETICAS.-** La ocupación arquitectónica es libre.

**NUMERO DE APARCAMIENTOS.-** Los proyectos de edificación comprenderán dentro de la parcela, la reserva de espacios para aparcamiento del n° de vehículos necesarios para el uso a que se destina.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la línea de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y el 16 de septiembre de 2014.  
Secretaría: Marta Luque Asenjo





## EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Comprende las áreas así calificadas en el plano de usos pormenorizados.

**USOS PERMITIDOS.-** Será el uso Social y Comercial, tales como SA(2,4) y CD(1,2).

**USOS PROHIBIDOS.-** Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

**TIPO DE EDIFICACION.-** Será aquél constituido por cuerpos de edificación aislada, alineados o no con las vías públicas cuyas fachadas estén retranqueadas respecto de los linderos interiores de la parcela un mínimo de 3 metros.

**OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA.-** La parte de suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar el 50% de la parcela neta.

**PARCELA MINIMA.-** No se limita.

**EDIFICABILIDAD.-** La edificabilidad normal será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALTURA.-** La altura máxima permitida será de dos plantas desde la rasante de la calle, y 7,00 metros de altura.

**ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.-** Dentro de las alineaciones oficiales grafiadas en los planos, las alineaciones de fachada son libres.

Los retranqueos a linderos serán de 3 metros.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS.-** Se permiten en las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación de la Revisión de las NN SS de Las Gabias.

**CONDICIONES ESTETICAS.-** La ocupación arquitectónica es libre.

**NUMERO DE APARCAMIENTOS.-** Los proyectos de edificación comprenderán dentro de la parcela, la reserva de espacios para aparcamiento del n° de vehículos necesarios para el uso a que se destina.

.IGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y el 16 de septiembre de 2014  
Secretaría: Marta Luque Asenjo



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector PP-5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Regulación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín de las Ordenanzas de Las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaría: Marta Luque Asenjo

### TITULO III

#### ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

#### CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS MINIMAS QUE HAN DE CUMPLIR LAS EDIFICACIONES

Además de la Reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de vivienda (O.M. de 29 de febrero de 1.944), se establecen con carácter supletorio las Ordenanzas Provisionales del I.N.V. (O.M. de 20 de Mayo de 1.969 y 4 de Mayo de 1.970).

Los cerramientos cumplirán con el Decreto de Presidencia del Gobierno relativo a ahorro de Energía, así como a la Norma Basica de la Edificación sobre Condiciones Térmicas NBE-CT-79.

**PROGRAMA MINIMO.-** Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha.

**DISTRIBUCION.-** Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo.

**VENTILACION.-** Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio, y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio; la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y la habitación será como mínimo el doble de la fijada en el primer párrafo.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador.



## NORMAS REFERENTES A OTROS ASPECTOS DE LA

### - SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales o cualquier elemento necesario para el servicio de la ciudad, en cualquier finca, previa notificación, sin que los propietarios de la misma puedan negarse a ello, a no ser que se les ocasione perjuicio grave para las condiciones higiénicas de la finca o similar.

### - PROTECCION EN OBRAS DE CONSTRUCCION.

En toda obra de construcción, derribo, consolidación y las de reforma o conservación que puedan ocasionar peligro en la vía pública para la seguridad de las personas, habrán de adoptarse las oportunas medidas de protección.

A tal efecto, la fachada se cubrirá en su totalidad con una malla, lona o cualquier otro material que impida la posible caída a la vía pública de algún elemento de la obra.

Habrán de colocarse, además, una valla de protección de 2,00 metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, situada, como máximo a 2 mts. de la alineación de la calle.

No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de la valla.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que haya transcurrido un mes desde su colocación y no se haya comenzado la obra, o cuando éstas estén interrumpidas, deberán dejarse la acera expedita y, al menos, en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la instalación de la valla.

Se permiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes; según modelos comerciales normalizados con las condiciones que especifica la ordenanza 14 del I.N.V.

### - CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

Se permiten construcciones provisionales en el interior de las parcelas en donde se vayan a efectuar obras, para guardar



materiales, herramientas, etc. Esta autorización será siempre posterior a la concesión de la licencia de obra.

A su terminación, el peticionario queda obligado a su demolición o desmantelamiento, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiera motivado esta autorización.

#### - DERRIBOS.

Cuando vaya a realizarse el derribo de una edificación o un vaciado de tierras importante, el promotor o propietario, en su caso, además de solicitar la correspondiente licencia, tendrá la obligación de comunicarlo a los propietarios de las fincas colindantes por si hubiera de adoptarse alguna precaución especial.

Cuando para efectuar este tipo de obra haya necesidad de ocupar toda o parte de la vía pública, habrá de solicitarse autorización del Ayuntamiento, que fijará el horario más conveniente para ocasionar el menor perjuicio posible.

#### - AISLAMIENTO.

Todo edificio destinado a vivienda deberá estar aislado contra la humedad en muros y techos, así como contra las variaciones térmicas y, a ser posible, contra el ruido.

#### - CONDICIONES ESTETICAS.

La composición de los edificios, por lo que se refiere a materiales de fachada, cubierta, cuerpos salientes, disposición de huecos de fachada y, en general, a todos los elementos exteriores y visibles de los mismos se ajustará a la de los edificios colindantes y existentes en la zona.

Por existir criterios diferentes en cuanto a la interpretación de la armonía, antes de conceder licencia y cuando se trate de casos conflictivos, es aconsejable que el Ayuntamiento solicite un informe a las entidades, organismos y asociaciones competentes en la materia.

Como norma de carácter general se establece que el color predominante en fachada sea el blanco, que podrá combinarse con otros que lo realcen y no sean llamativos o estridentes.

Caso de no cumplirse esta condición, habrá de pedirse informe a cualquiera de los organismos o entidades capacitados en la materia.

En cocinas o habitaciones donde exista combustión de gas, habrá una comunicación con el exterior, simultáneamente en la parte superior e inferior de la misma, que asegure la adecuada circulación del aire en el interior de la pieza, evitando así acumulaciones peligrosas de anhídrido carbónico.

- DIMENSIONES.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios:		
1 cama .....	6	m <sup>2</sup>
2 camas .....	10	m <sup>2</sup>
- Cuarto de Estar .....	10	m <sup>2</sup>
- Cocina .....	5	m <sup>2</sup>
- Aseo .....	2	m <sup>2</sup>
- Cocina-Comedor .....	14	m <sup>2</sup>
- Pasillo:		
Ancho mínimo .....	0,80	mts.
Ancho mínimo entrada ....	1,00	mt.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de modificación de Plan Parcial del sector 5 de Las Gabias, consistente en la eliminación de la red de gas natural, promovido por la Junta de Compensación del PP-5 ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Las Gabias de fecha 28 de julio de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de las Islas de las Gabias a 16 de septiembre de 2014.  
Secretaria: Marta Luque Asenjo

- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

Las aguas residuales deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por éstas al exterior del edificio. Será obligatorio acometer estas aguas residuales a la red de saneamiento existente.

EL ARQUITECTO

