

NUMERO 9.327

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (Granada)

V ORDENANZAS REGULADORAS (SUMARIO)

1. INTRODUCCION, GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

- 1.1. JUSTIFICACION Y FINALIDAD
- 1.2. AMBITO Y REGIMEN DE APLICACION
- 1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS E INFORMACION URBANISTICA
- 1.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA. PROCEDIMIENTO. INCUMPLIMIENTOS
 - 1.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA
 - 1.4.2. PROCEDIMIENTO. COMPETENCIA E INCUMPLIMIENTOS. RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION
- 1.5. INFRACCIONES URBANISTICAS. INSPECCION. COMPETENCIAS Y OBLGACIONES
 - 1.5.1. INFRACCIONES URBANISTICAS
 - 1.5.2. INSPECCION. COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES
- 1.6. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**
 - 2.1. CALIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS
 - 2.2. ESTUDIOS DE DETALLE
 - 2.3. PARCELACIONES
 - 2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

- 3. GESTION URBANISTICA**
 - 3.1. POLIGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACION
 - 3.2. CESIONES Y CARGAS

- 4. NORMAS Y CONDICIONES TECNICAS PARA LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION. (ORDENANZAS PRIMERA A SEXTA)**
 - 4.1. NORMAS PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
 - 4.2. NORMAS PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANT&ES
 - 4.3. NORMAS PARA LA RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO
 - 4.4. NORMAS PARA LA RED DE SANEAMIENTO
 - 4.5. NORMAS PARA LA RED DE TELEFONIA

- 5. NORMAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES**
 - 5.1.CONDICIONES GENERALES DE SUELO URBANO. (ORDENANZAS PRIMERA A SEXTA)
 - 5.2.CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES (ORDENANZAS SEPTIMA A DECIMOTERCERA)
 - 5.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA (ORDENANZAS DECIMO CUARTA A VIGESIMA)
 - 5.4. CUADRO RESUMEN

- 1. INTRODUCCION, GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA**
 - 1.1. JUSTIFICACION Y FINALIDAD.

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

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

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

1.2. AMBITO Y REGIMEN DE APLICACION.

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

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

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

1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS E INFORMACION URBANISTICA.

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

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

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

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

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

1.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA.

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

1. OBRAS:

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

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

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

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

- De modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

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

- De instalación de servicios públicos.

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

2. USOS:

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

- Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones en general.

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

OTROS ACTOS SUJETOS A PREVIA LICENCIA:

- Las parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

- La colocación de carteles de propaganda visible en la vía pública.

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

1.4.2.PROCEDIMIENTO. COMPETENCIA E INCUMPLIMIENTO. RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION.

PROCEDIMIENTOS:

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

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

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

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

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

COMPETENCIAS E INCUMPLIMIENTOS:

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, (artículo 179-1 de la Ley S.R.S. y O.U.), salvo en los casos previstos por la citada ley.

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

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

Al Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, especialmente en lo expresado en sus artículos 178 a 188 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio. Se remitirá y deberá atenderse todo lo consignado expresamente en lo antes expuesto relativo a licencias, órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION:

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

1.5.INFRACCIONES URBANISTICA. INSPECCION, COMPETENCIA Y OBLIGACIONES.

1.5. 1.INFRACCIONES URBANISTICAS.

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

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

1.5.2. INSPECCION, COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES.

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

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

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

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

1.6. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

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

1.-Alineaciones límite de parcelas. Son los linderos de las parcelas entre sí y con los espacios correspondientes a red viaria, plazas públicas y accesos generales.

2.-Alineaciones o alineaciones de la edificación. Son las líneas que delimitan las áreas edificables y corresponden a las marcadas en el plano nº 2 de los proyectos.

3.-Altura de la edificación. Es la distancia vertical comprendida entre la rasante natural del terreno y la cara superior del último forjado que forma el techo de la última planta.

4.-Altura de piso. Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos o entre cara superior del forjado de techo.

5.-Altura libre. Altura libre de piso. Es la distancia entre la cara del pavimento o suelo y la cara inferior del techo.

6.-Cerramiento de parcela y de separación entre parcelas. Es el elemento constructivo que cierra o delimita la parcela con la red viaria o con las colindantes, respectivamente.

7.-Densidad. Número de viviendas hectárea o de unidades de 100 m² construidas.

8.-Edificabilidad. Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre los metros cúbicos y la superficie total sobre la que se construye. El coeficiente se expresa en m³/m².

9.-Edificabilidad bruta. Edificabilidad total. Es la relación existente entre los metros cúbicos edificables de un sector y su extensión en metros cuadrados. Se expresa en m³/m².

10.-Edificabilidad neta de parcela. Es la relación existente entre los metros cúbicos edificables y la superficie total de la parcela. Se expresa en m³/m².

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

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

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

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

15.-Pasadizo. Tramo de la red viaria para tráfico rodado o peatonal, zona de paso, bajo cuerpo edificado.

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

17.-Semisótano. Se entiende por semisótano la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación.

18.-Sótano. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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

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

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.CALIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.

Las Normas S. y C. para Las Gabias clasifican los terrenos objeto del presente Plan Parcial como suelo Urbanizable, zona residencial, estando destinados los terrenos:

- En edificación privada, al uso básico residencial tipos AS y AD con las limitaciones y tolerancias que se establecen (espectáculos, comercios, oficinas y similares).

- En edificación pública, a los servicios complementarios cuya implantación corresponde a los organismos o entidades de carácter público.

USOS:

- Vivienda. Tipos AS y AD que corresponden a viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, respectivamente.

- Público. Cultural (Centro de congresos y conferencias, auditoriums, museos, salas de exposición, bibliotecas, etc.)

- Religioso (Iglesias y anexos parroquiales, conventos y oficinas).

- Enseñanza (Centros de enseñanza superior, media, primaria, guarderías...).

- Comerciales (De uso diario).

- Comunicaciones y transportes (Estafeta de correos, central telegráfica y telefónica).

ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS:

El presente Plan Parcial establece las siguientes zonas y usos pormenorizados. (recogidos en el plano nº 1 de los de proyecto) indicados y especificados en el Documento II "Memoria Descriptiva", apartado 1.3.2. del que en resumen se recogen.

ZONA CARACTERÍSTICAS Y USOS

Z.0 Viales, plazas públicas, aparcamientos públicos en superficie.

Z.1 Zona de reservas para parques y jardines públicos zonas deportivas públicas. Usos los propios de estas áreas (esparcimiento, juegos y deportes).

Z.2 Zona de reserva para centros Docentes. Uso propio de la actividad docente. Centro de E.G.B., preescolar y guarderías infantiles.

Z.3 Zona de reservas para equipamiento comercial y social. Comercios de uso diario con vivienda anexa y usos públicos culturales, religiosos y de comunicaciones y transportes, respectivamente.

Z.4 Zona residencial de tipología predominante AS. Uso residencial y actividades compatibles profesionales, artísticas o artesanales no molestas.

Z.5 Zona residencial de tipología predominante AD. Uso residencial con las actividades antes enumeradas para la zona Z.4, comercios anejos de primera necesidad y servicios complementarios de la actividad residencial normalmente objeto de la iniciativa privada.

Z.6 Zona residencial de tipología predominante AID. Iguales usos de Z.5, más el residencial público, tales como hotel, motel, residencias, etc.

Z.7 Zonas de equipamiento especial privado. Usos para actividades lúdico-recreativas o de servicios complementarios ligados a la actividad turístico-residencial.

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Deberán formularse Estudios de Detalle con el fin de definir las alineaciones correspondientes a los porcentajes aprovechables de zonas verdes en los casos de las unidades B, F y G especificadas en el plano nº 2 de los de proyecto y en croquis adjunto.

En dichos Estudios de Detalle se deberá garantizar la continuidad física de recorridos peatonales por dichas zonas verdes y el resto de las características fijadas por las Normas para las mismas.

Así mismo se podrán realizar Estudios de Detalle en las unidades de actuación, o básicas, anteriores y las restantes con el fin de: Parcelar, reparcelar y/o ordenar volúmenes. Fijar alineaciones y retranqueos sin que en ningún caso modifiquen las marcadas en el plano nº 2 de proyecto de éste Plan Parcial en el sentido de disminuir distancias a la red viaria, y siguiendo los criterios fijados por este Plan.

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

2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

La parcela mínima será de 750 m2. Todas las parcelaciones o reparcelaciones se harán mediante Estudios de Detalle, salvo para asociación de parcelas, siempre que no modifiquen las colindantes, en zona Z.4. Las numeraciones en caso de división se completarán y registrarán con los subíndices a, b, c, etc.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Deberán redactarse Proyectos de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones propias de éste Plan Parcial y por tanto para abordar cada una de las cuatro etapas previstas, pudiéndose en cualquier caso redactar Proyectos de Urbanización cuyo ámbito sea superior al de una etapa.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y apróbase proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan.

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

3. GESTION URBANÍSTICA

3.1. POLIGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La actuación sobre los terrenos comprendidos dentro del área ordenada requiere la aprobación de éste Plan Parcial y la redacción y aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización salvo, éstos últimos, en la zona de la Iª Etapa, ya urbanizada.

Se establece un solo Polígono, coincidiendo la extensión y límites del área ordenada, pudiéndose actuar por Etapas.

3.2. CESIONES Y CARGAS.

Se remite a lo indicado en el apartado 4 del Documento II, "Memoria Descriptiva", de los que componen este Plan, incluyéndose entre las cesiones las correspondientes al aprovechamiento medio, a establecer y fijar con el Ayuntamiento de Las Gabias.

4. NORMAS Y CONDICIONES TÉCNICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

PRIMERA.

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

4.1. NORMAS PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

SEGUNDA.

En el plano nº 3 y siguientes de los de Proyecto se proponen los perfiles y secciones tipo a cuyo ancho

total deberán atenderse los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

Sección transversal, una dirección: 3,50 mts.

Sección transversal, dos direcciones: 6,00 mts.

Sección transversal, acera o banda peatonal: 1,00 mts.

Sección transversal aparcamiento en línea: 2,00 mts.

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

El tipo de firme en calzadas será flexible, terminado con mezclas bituminosas, con base y subbase granular, proponiéndose cerrar el pavimento con Slurrys de diversos calores. El acabado en sistema viario secundario podrá ser a base de firme de hormigón, previa justificación.

Los perfiles recogidos en los planos nº 3, 4 y 5 de los de proyecto son orientativos permitiéndose modificaciones debidamente justificadas.

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

TERCERA.

Con independencia de lo señalado en el plano nº 9 de los de proyecto, serán los correspondientes Proyectos de Urbanización quienes definan diámetros, timbrajes, trazado y resto de características definitivas de la red, justificando las modificaciones y garantizando en todo caso los niveles del servicio previsto.

Estando previstas 4 líneas, el número de hidrantes contraincendio será al menos 1 por línea y el total mínimo de bocas de riego, 26.

Se aconseja utilizar como dotación de cálculo 250 litros por habitante y día. Presión mínima 1 atmósfera.

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

4.3. NORMAS PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

CUARTA.

Los planos nº 7 y 8 recogen en esquema las redes de energía eléctrica y alumbrado público modificables por los correspondientes Proyectos de Urbanización que en todo caso garantizarán el nivel y características del servicio previsto y que se resumen a continuación.

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

El proyecto de Urbanización fijará el número de viviendas con electrificación media (5 Kw) y con nivel de electrificación elevado (8 KW), datos en los que basará los cálculos considerando y fijando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

El predimensionado de la red de Alumbrado Urbano se realizará de acuerdo con la Instrucción de

Alumbrado Urbano del antes Mº. de la Vivienda (1965) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

En todo caso se establece una iluminación no inferior a 10 lux y un coeficiente de uniformidad no inferior a 0,22.

Lámparas de vapor de mercurio, colar corregido. Potencia 250 vatios, reactancia de alto factor y tensión 220 V. Flujo luminoso 10.000 lúmenes.

Toda modificación al respecto deberá justificarse debidamente en el Proyecto de Urbanización.

Los báculos tendrán una altura neta mínima de 3,00 mts. Las conducciones serán subterráneas en ambas redes.

4.4. NORMAS PARA LA RED DE SANÉAMIENTO:

QUINTA.

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

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

Sistema unitario. Pozos de registro en comienzo de cada red, cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas cada 50 mts.

Cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales en los supuestos de que el correspondiente Proyecto de Urbanización modifique las fuertes pendientes previstas que las hacen innecesarias.

Pendiente mínima 0,5%. Tuberías de hormigón centrifugado en conducciones subterráneas.

Bases de cálculo: Caudal base de pluviales 80 l/seg/ha Escorrentía, la correspondiente según la zona, definidas en la Memoria de Información (Documento 1).

4.5. NORMAS PARA LA RED DE TELEFONIA.

SEXTA.

En el Plano de Proyecto nº 10 se recogen el trazado y características generales de la red, modificables previa justificación. Los correspondientes Proyectos de Urbanización se someterán a las normas seguidas por la C.T.N.E.

5. NORMAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES.

5.1. CONDICIONES GÉNERALES DE SUELO URBANO.

PRIMERA.

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

SEGUNDA.

Por su destino los terrenos se clasifican en:

a/ Parcelas.

b/ Red viaria y accesos generales.

Son parcelas las superficies destinadas al desarrollo de viviendas o unidades residenciales o de aquellos otros usos que el Plan Parcial determina, excluidas red viaria, plazas públicas y accesos generales.

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

TERCERA.

Las parcelas a considerar son:

- a/ Residenciales. Nº 1 al 171 ambas inclusive.
- b/ Privadas no residenciales. Nº 180 al 183, ambas inclusive.
- c/ Públicas. Nº 172 al 179 y 184 a 201, 179 y 201 inclusive.

CUARTA.

En las parcelas residenciales se consideran las categorías definidas par las zonas siguientes:

- a/ Zona 4. Vivienda predominante; unifamiliar aislada (AS) Parcelas nº 1 a 145, 147, 149, 151, 153 y 155 (incluida 145).
- b/ Zona 5. Vivienda predominante; unifamiliar adosada (AD) baja densidad. Parcelas nº 146, 148, 150, 152, 154 y 156 a 166 inclusive.
- c/ Zona 6. Vivienda predominante; unifamiliar adosada (AD) alta densidad. Parcelas nº 168 a 171 ambas inclusive.

Todas ellas con las limitaciones y características que se especifican en las condiciones particulares para estas zonas.

QUINTA.

Las parcelas privadas de equipamiento especial se consideran incluidas en la Zona 7, con las limitaciones y características que se especifican en las condiciones particulares de ésta.

SEXTA.

En las parcelas públicas se consideran las categorías definidas por las siguientes zonas:

- a/ Zona 1. Deportiva pública. Parcelas 173 y 174
- b/ Zona 1. Verde público. Parcelas 184 a 201, ambas inclusive.
- c/ Zona 2. Centros docentes. Parcela 179.
- d/ Zona 3. Equipamiento comercial y social. Parcelas 172 y 175 a 178, ambas inclusive.

Condiciones que se especifican en las particulares de cada zona.

SEPTIMA.

La parcela mínima será de 750 m² en todos los casos y con una dimensión en cualquier sentido no inferior a 10 mts.

5.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.**SEPTIMA.**

Las tipologías de edificación en parcelas residenciales AS y AD corresponden, respectivamente, a viviendas unifamiliares de una a dos alturas, aisladas o adosadas con otras de iguales características.

OCTAVA.

Se podrán construir pasadizos, al margen de los previstos en la Zona 3, en las redes internas de las parcelas tanto viaria para tráfico rodado como peatonal, de accesibilidad pública o privada no pudiendo tener ancho superior a 7 m. ni altura libre inferior a 3 mts.

NOVENA.

Se permiten vuelos de 60 cms. sobre las alineaciones marcadas en el plano nº 2 de los de Proyecto, en balcones y cuerpos cerrados por materiales livianos.

DECIMA.

Volúmenes.

Se recomienda la utilización de volúmenes preferentemente de pequeñas dimensiones y escalonados.

UNDECIMA.

Acabados.

Se recomienda analizar los elementos de carácter tradicional de la zona para una utilización actualizada.

DECIMO SEGUNDA.

Elementos de cierre de parcelas. Se recomienda el uso de muros o tapias sencillas, lisas sin limitación de alturas. En caso de tapias bajas el resto del cerramiento se realizará preferentemente con rejas a alambradas para ajardinar.

Elementos de separación. Igual criterio al anterior y siempre procurando respetar las vistas de parcelas colindantes.

DECIMO TERCERA.

Colores y texturas. Se recomienda en las Z.4 y Z.5 el uso de los colores tradicionales tanta blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc. para fachadas y tapias y en la zona Z.7, (zona alta), se recomienda especialmente el uso de colores como el almagra, ocre, tiernas, albero, etc. Las texturas en todas los casos se recomienda sean de repellos tradicionales en la zona.

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

Alineaciones de la edificación.

Z.1 Zona deportiva. Retranqueo de 3 mts. a parcelas residenciales colindantes.

Verde público. Retranqueo de cuerpos edificados igual o mayor a 3 mts. respecto a parcelas residenciales.

Z.2 Zona de Centros Docentes. Alineaciones de la edificación indicadas en plano nº 2 y retranqueos a parcelas colindantes residenciales de 3 mts.

Z.3 Zona de Equipamiento Comercial y Social. Alineaciones de la edificación respecto a la red viaria indicada en plano nº 2, válidas para la 2ª planta. Retranqueos a parcelas residenciales colindantes de 3 mts.

Alineaciones de la edificación a plaza pública en planta baja retranqueadas 2,5 mts.

Se permiten, por tanto, edificación en 2ª planta sobre la red viaria, con una altura libre mínima de 3 mts.

Z.4 Zona de vivienda unifamiliar aislada. Alineación de la edificación, respecto a la red viaria, indicada en plano nº 2.

Retranqueos a parcelas residenciales colindantes de 3 mts.

Se permite adosarse a linderos con compromiso notarial.

Las edificaciones secundarias (garages o porches para aparcamiento, trasteros, pérgolas, etc.) se podrán adosar a linderos laterales siempre que por su altura, diseño o ubicación garanticen las vistas en parcelas colindantes.

Z.5 y Z.6 Zonas de viviendas unifamiliares adosadas. Alineaciones y retranqueos de la edificación indicadas en plano nº 2 de los de proyecto.

Z.7 Zona de equipamiento especial privada. Alineación de la edificación y retranqueos señalados en plano nº 2 de los de proyecto.

DECIMO QUINTA.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación se entiende medida desde la cota del terreno a la cara superior del último forjado y es aplicable a los cuerpos cerrados, excluidos

Se indican a continuación las alturas máximas que se establecen para las distintas zonas.

Z.1 Zona deportiva. No se fija para la instalación deportiva, estando en función de la actividad concreta a implantar y siendo en cualquier caso la máxima resultante al aplicar las valones fijadas para las otras condiciones de volumen.

Z.1 L Verde público. 4,00 mts.

Z.2 Zona de centros docentes. 7,00 mts.

Z.3 Zona de equipamiento comercial y social 7,00 mts. Se admiten torreones-miradores abiertos.

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas. 7,00 mts.

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosadas. 7,00 mts., estando permitidos los torreones miradores y núcleos de acceso vertical o instalaciones, en las condiciones señaladas.

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas. Igual que en Z.5

Z.7 Zona de equipamiento especial privada. 7,00 mts.

DECIMO SEXTA.

Altura de pisos.

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

DECIMO SEPTIMA.

Número máxima de plantas.

El número máxima de plantas fijado sobre la cota de rasante de acceso será de:

Z.1 Zona deportiva. 2

Espacios verdes públicos. 1

Z.2 Zona de centros docentes. 2 plantas

Z.3 Zona de Equipamiento comercial y social. 2. Se admiten torreones miradores abiertos.

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas. 2 plantas

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosada. 2 plantas. Se admiten torreones miradores y núcleos de acceso vertical o instalaciones en azotea, con las condiciones establecidas en la norma anterior.

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas. Igual nº de plantas y condiciones que en Z.5.

Z.7 Zona de equipamiento especial privada. 2 plantas.

En todos los casos se recomienda especial cuidado en no privar de vistas a las parcelas colindantes.

Por debajo de la cota de rasante de acceso se permite en todas las zonas una sola planta en semisótano o sótano no computando como edificabilidad.

El semisótano, en ningún punto tendrá una altura superior a 1,90 mts. desde la cota del terreno acabado hasta la cara superior del forjado de planta baja.

DECIMO OCTAVA.

Ocupación máxima.

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

Z.1 Zona deportiva. No se fija, estando en función del tipo de actividad a implantar. 20% en caso de instalaciones anejas.

Zona de verde público. 5%

Z.2 Zona de centros docentes. 20%

Z.3 Zona de equipamiento comercial y social. 20%

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas. 17%

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (baja densidad). 22%

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (alta densidad). 25%

Z.7 Zona de equipamiento especial privado. 20%

DECIMO NOVENA.

Edificabilidad neta de parcelas.

Z.1 Zona deportiva. No se fija para la instalación propia de la actividad a implantar. 1,2 m³/m² para edificaciones anejas.

Zona verde público 0,25 m³/m²

Z.2 Zona de centros docentes 1,2 m³/m²

Z.3 Zona de equipamiento comercial y social 1,2 m³/m²

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas 1,00 m³/m²

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (baja densidad) 1,35 m³/m²

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (alta densidad) 1,50 m³/m²

Z.7 Zona de equipamiento especial privada 1,20 m³/m²

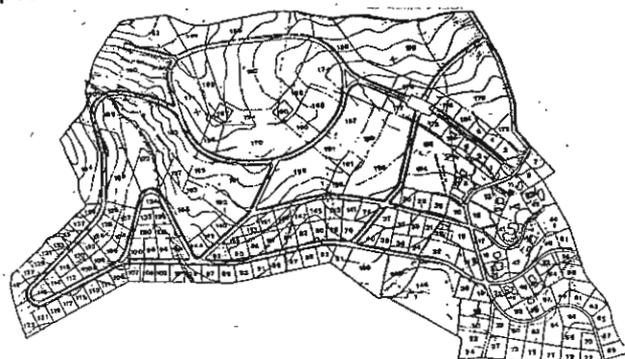
VIGESIMA.

Densidad máxima (viviendas/parcela o vivienda/ha).

Se estableció para la zona Z.4 una densidad dada por 13 viv/ha máximo. En fracciones mayores a 0,5 una vivienda mas.

En zonas Z.5 y Z.6 no se fija densidad asignándoles las unidades de 100 m² construidos resultantes de la aplicación del resto de las condiciones.

Se adjunta plano con la numeración de parcelas especificadas en Ordenanzas Tercera a Sexta.



Se indican a continuación las alturas máximas que se establecen para las distintas zonas.

Z.1 Zona deportiva. No se fija para la instalación deportiva, estando en función de la actividad concreta a implantar y siendo en cualquier caso la máxima resultante al aplicar los valores fijados para las otras condiciones de volumen.

Z.1 Verde público. 4,00 m.

Z.2 Zona de centros docentes. 7,00 m.

Z.3 Zona de equipamiento comercial y social 7,00 m. Se admiten torreones miradores abiertos.

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas. 7,00 m.

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosadas. 7,00 m., estando permitidos los torreones miradores y núcleos de acceso vertical o instalaciones en las condiciones señaladas, por encima de dicha altura máxima.

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas. Igual que en Z.5

Z.7 Zona de dotaciones especiales privadas. 7,00 m.

DÉCIMO OCTAVA.

Altura de pisos.

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

DÉCIMO NOVENA.

Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas fijado sobre la cota de rasante de acceso será de:

Z.1 Zona deportiva. 2

Espacios verdes públicos. 1

Z.2 Zona de centros docentes. 2 plantas

Z.3 Zona de Equipamiento comercial y social. 2. Se admiten torreones miradores abiertos.

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas. 2 plantas

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosada. 2 plantas. Se admiten torreones miradores y núcleos de acceso vertical o instalaciones en azotea, con las condiciones establecidas en la norma anterior.

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas. Igual nº de plantas y condiciones que en Z.5.

Z.7 Zona de dotaciones especiales privadas. 2 plantas.

En todos los casos se recomienda especial cuidado en no privar de vistas a las parcelas colindantes.

Por debajo de la cota de rasante de acceso se permite en todas las zonas una sola planta en semisótano o sótano no computando como edificabilidad.

El semisótano, para poder tener esta consideración, su techo en ningún punto tendrá una altura superior a 1,90 m. desde la cota del terreno acabado hasta la cara superior del forjado (forjado de piso de planta baja).

VIGÉSIMA.

Ocupación máxima.

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

Z. 1 Zona deportiva. No se fija, estando en función del tipo de actividad a implantar. 20% en caso de instalaciones anejas.

Zona de verde público. 10%

Z.2 Zona de centros docentes. 20%

Z.3 Zona de equipamiento comercial y social. 40%

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas. 20%

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (baja densidad). 30%

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (alta densidad). 40%

Z.7 Zona de dotaciones especiales privadas. 30%

VIGÉSIMO PRIMERA.

Edificabilidad neta de parcelas.

Z.1 Zona deportiva. No se fija para la instalación propia de la actividad a implantar. 1,2 m³/m² para edificaciones anejas.

Zona verde público 0,33 m³/m²

Z.2 Zona de centros docentes 1,2 m³/m² (Equivalente a 0,4 m²/m²).

Z.3, Zona de equipamiento comercial y social 1,2 m³/m² (Equivalente a 0,4 m²/m²).

Z.4 Zona de viviendas unifamiliares aisladas (AS)

Zona Z.4 A: 1,00 m³/m² (Equivalente a 0,33 m²/m²)

Zona Z.4 B: 0,9 m³/m² (Equivalente a 0,3 m²/m²)

Z.5 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (baja densidad) AD

1,35 m³/m² (Equivalente a 0,45 m²/m²)

Z.6 Zona de viviendas unifamiliares adosadas (alta densidad) AD*

1,80 m³/m² (Equivalente a 0,6 m²/m²)

Z.7 Zona de dotaciones especiales privadas

1,35 m³/m² (Equivalente a 0,45 m²/m²)

VIGÉSIMO SEGUNDA.

Densidad máxima (viviendas/parcela o vivienda/ha).

Se establece para la zona Z.4 una densidad dada por 13 viv/ha máximo. En fracciones mayores a 0,5 una vivienda más. En fracciones menores a 0,5, el número entero inferior inmediato.

En zonas Z.5 y Z.6 no se fija densidad asignándoles las unidades de 100 m² construidos resultantes de la aplicación del resto de las condiciones.

VIGÉSIMO TERCERA.

Aprovechamientos urbanísticos.

Para convertir las edificabilidades lucrativas de los distintos usos, dadas en m³/m² o en m²/m² equivalentes, en "Unidades de Aprovechamiento Urbanístico", "U.A.", corresponderá el Proyecto de Compensación, de acuerdo con las Bases y Estatutos fijar los coeficientes de uso, tipología, densidad relativa y cualesquiera otros que se estimen necesarios.

Se adjunta plano con la numeración de parcelas especificadas en Ordenanzas Tercera a Sexta.

—NOTA: Los números del cuadro anterior entre paréntesis se refieren a las limitaciones establecidas para las edificaciones anejas a las instalaciones deportivas. La parcela mínima será de 750 m².

Granada, noviembre de 2000.-El Arquitecto Director, Fdo.: Francisco Ibáñez Sánchez.

b) Zona Z.2

En el interior de las parcelas destinadas a estos usos se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie edificada sobre rasante.

c) Zona Z.3

En el interior de las parcelas destinadas a estos usos se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie edificada sobre rasante.

d) Zona Z.4

En el interior de cada parcela destinada a este uso residencial se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, a calcular de acuerdo con la edificabilidad máxima asignada, independientemente de la superficie real edificada.

e) Zona Z.5

En el interior de cada parcela destinada a este uso residencial se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables sobre rasante o por cada unidad de vivienda. En el caso de que las viviendas previstas superen los 150 m² edificados sobre rasante, se preverán una plaza más por cada 50 m² o fracción.

f) Zona Z.6

En el interior de cada parcela destinada a este uso residencial se preverá en su interior una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables sobre rasante o por cada unidad de vivienda. En el caso de que las viviendas previstas superen los 150 m² edificados sobre rasante, se preverán una plaza más por cada 50 m² o fracción.

g) Zona Z.7

En el interior de cada parcela incluida en esta zona se preverá una plaza de aparcamiento en su interior por cada 100 m² edificados o fracción.

5.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

NOVENA.

Las tipologías de edificación en parcelas residenciales AS y AD corresponden, respectivamente, a viviendas unifamiliares de una o dos alturas, aisladas o adosadas con otras de iguales características.

DÉCIMA.

Se podrán construir pasadizos, al margen de los previstos en la Zona 3, en las redes internas de las parcelas tanto viarias para tráfico rodado como peatonales, de accesibilidad pública o privada no pudiendo tener ancho superior a 7 m. ni altura libre inferior a 3 m.

UNDÉCIMA.

Se permiten vuelos de 60 cm. sobre las alineaciones marcadas en el plano nº 2 de los de Proyecto, en balcones y cuerpos cerrados por materiales livianos.

DÉCIMO SEGUNDA.

Volúmenes.

Se recomienda la utilización de volúmenes preferentemente de pequeñas dimensiones y escalonados.

DÉCIMO TERCERA.

Acabados.

Se recomienda analizar los elementos de carácter tradicional de la zona para una utilización actualizada.

DÉCIMO CUARTA.

Elementos de cierre de parcelas. Se recomienda el uso de muros o tapias sencillas, lisas sin limitación de alturas. En caso de tapias bajas el resto del cerramiento se realizará preferentemente con rejas o alambradas para ajardinar.

Elementos de separación. Igual criterio al anterior y siempre procurando respetar las vistas de parcelas colindantes.

DÉCIMO QUINTA.

Colores y texturas. Se recomienda en las Z.4 y Z.5 el uso de los colores tradicionales tanto blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc. para fachadas y tapias y en la zona Z.7, (zona alta), se recomienda especialmente el uso de colores como el almagra, ocre, tierras, albero, etc. Las texturas en todos los casos se recomienda sean de repellos tradicionales en la zona.

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

DÉCIMO SEXTA.

Alineaciones de la edificación.

Z.1 Zona deportiva. Las alineaciones de la edificación y retranqueos a parcelar colindantes serán los indicados en el plano número 2 de los de Ordenación (Plano 02).

Z.2 Zona de Centros Docentes. Las alineaciones de la edificación y retranqueos a parcelar colindantes serán los indicados en el plano número 2 de los de Ordenación (Plano 02).

Z.3 Zona de Equipamiento Comercial y Social. Las alineaciones de la edificación y retranqueos a parcelar colindantes serán los indicados en el plano número 2 de los de Ordenación (Plano 02).

Z.4 Zona de vivienda unifamiliar aislada. Las alineaciones de la edificación respecto a la red viaria y los retranqueos respecto a parcelas pertenecientes a otras zonas, son los indicados en el plano número 2 de los de Ordenación (Plano 02).

Los retranqueos, respecto a los linderos entre parcelas colindantes de la misma zona serán de 3 m permitiéndose sólo adosarse a dichos linderos mediante compromiso notarial.

Las edificaciones secundarias o anejas a viviendas tales como cocheras, porches para aparcamientos, trasteros, instalaciones, etc., que no tengan más de una planta, se podrán adosar a linderos interiores siempre que por su altura, diseño o ubicación, no obstaculicen las vistas en parcelas colindantes.

Z.5 y Z.6 Zonas de viviendas unifamiliares adosadas. Las alineaciones de la edificación y retranqueos a parcelar colindantes serán los indicados en el plano número 2 de los de Ordenación (Plano 02).

Z.7 Zona de dotaciones especiales privadas. Alineación de la edificación y retranqueos señalados en plano número 2 de los de Ordenación (Plano 02).

DÉCIMO SÉPTIMA.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación se entiende medida desde la cota del terreno a la cara superior del último forjado y es aplicable a los cuerpos cerrados, excluidos por tanto torreones-miradores y/o torretas de instalaciones.

sará los cálculos considerando y fijando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

El predimensionado de la red de Alumbrado Urbano se realizará de acuerdo con la Instrucción de Alumbrado Urbano del antes M.^º de la Vivienda (1965) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

En todo caso se establece una iluminación no inferior a 10 lux y un coeficiente de uniformidad no inferior a 0,22.

Lámparas de vapor de mercurio, color corregido. Potencia 250 vatios, reactancia de alto factor y tensión 220 V. Flujo luminoso 10.000 lúmenes.

Toda modificación al respecto deberá justificarse debidamente en el Proyecto de Urbanización.

Los báculos tendrán una altura neta mínima de 3,00 m.

Las conducciones serán subterráneas en ambas redes.

4.4. NORMAS PARA LA RED DE SANEAMIENTO.

QUINTA.

En el plano de proyecto n.º 6 se recoge en esquema el trazado general de la red modificable, previa justificación, por los correspondientes Proyectos de Urbanización y que en todo caso deberán garantizar las previsiones de este Plan Parcial y las características que a continuación se exponen:

CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

Sistema unitario. Pozos de registro en comienzo de cada red, cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas cada 50 m.

Cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales en los supuestos de que el correspondiente Proyecto de Urbanización modifique las fuertes pendientes previstas que las hacen innecesarias.

Pendiente mínima 0,5%. Tuberías de hormigón centrífugo en conducciones subterráneas.

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

4.5. NORMAS PARA LA RED DE TELEFONIA.

SEXTA.

En el Plano de Proyecto n.º 10 se recogen el trazado y características generales de la red, modificables previa justificación. Los correspondientes Proyectos de Urbanización se someterán a las normas seguidas por la C.T.N.E.

5. NORMAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES.

5.1. CONDICIONES GENERALES DE SUELO URBANO.

PRIMERA.

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

SEGUNDA.

Por su destino los terrenos se clasifican en:

a/ Parcelas.

b/ Red viaria y accesos generales.

Son parcelas las superficies destinadas al desarrollo de viviendas o unidades residenciales o de aque-

llos otros usos que el Plan Parcial determina, excluidos red viaria, plazas públicas y accesos generales.

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

TERCERA.

Las parcelas a considerar son:

a/ Residenciales. N.º 1 al 171 ambas inclusive.

b/ Privadas no residenciales. N.º 180 al 183, ambas inclusive.

c/ Públicas. N.º 172 al 179, 184 a 201 (179 y 201 inclusive).

CUARTA.

En las parcelas residenciales se consideran las categorías definidas por las zonas siguientes:

a/ Zona 4. Vivienda predominante; unifamiliar aislada (AS).

Parcelas n.º 1 a 145 (ambas incluidas), 147, 149, 151, 153 y 155.

b/ Zona 5. Vivienda predominante; unifamiliar adosada (AD) baja densidad.

Parcelas n.º 146, 148, 150, 152, 154, 156, 157, 158 a y b, 159, 160, 161 y 163 a 166 (ambas inclusive).

c/ Zona 6. Vivienda predominante; unifamiliar adosada (AD) alta densidad.

Parcelas n.º 158 c y d, 162, 167 a 171 (ambas inclusive).

Todas ellas con las limitaciones y características que se especifican en las condiciones particulares para estas zonas.

QUINTA.

Las parcelas privadas de dotaciones especiales se consideran incluidas en la Zona 7., con las limitaciones y características que se especifican en las condiciones particulares de ésta. Parcelas 180 a 183 (ambas inclusive).

SEXTA.

En las parcelas públicas se consideran las categorías definidas por las siguientes zonas:

a/ Zona 1. Deportiva pública. Parcelas 173 y 174

b/ Zona 1. Verde público. Parcelas 184 a 201, ambas inclusive.

c/ Zona 2. Centros docentes. Parcela 179.

d/ Zona 3. Equipamiento comercial y social. Parcelas 172 y 175 a 178, ambas inclusive.

Condiciones que se especifican en las particulares de cada zona.

SÉPTIMA.

La parcela mínima será de 750 m² en todos los casos y con una dimensión en cualquier sentido no inferior a 10 m.

OCTAVA.

Será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela de acuerdo con las siguientes condiciones mínimas.

a) Zona Z.1

No se fija número mínimo en espacios libres (zona Z.1 A), recomendándose la previsión de unas 20 plazas.

En el interior de parcelas con uso deportivo (zona Z.1 B) será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 500 m² o fracción.

de división que sea consecuencia de los proyectos de edificación que las desarrollen.

En caso de asociación de parcelas en Zona Z.4 o de división, tras agrupación de varias, para ajustarlas a los mínimos permitidos (750 m²), se realizará mediante la figura de planeamiento procedente, recogiendo las nuevas utilizando los subíndices a, b, c, etc.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Deberán redactarse Proyectos de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones propias de éste Plan Parcial y por tanto para abordar cada una de las cuatro etapas previstas, pudiéndose en cualquier caso redactar, Proyectos de Urbanización cuyo ámbito sea superior al de una etapa.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan.

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

3. GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1. POLÍGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La actuación sobre los terrenos comprendidos dentro del área ordenada requiere la aprobación de éste Plan Parcial y la redacción y aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización salvo, éstos últimos, en la zona de la 1ª Etapa, ya urbanizada.

Se establece un solo Polígono, coincidiendo la extensión y límites del área ordenada, pudiéndose actuar por Etapas.

3.2. CESIONES Y CARGAS.

Se remite a lo indicado en el apartado 4 del Documento II, "Memoria Descriptiva", de los que componen este Plan, incluyéndose entre las cesiones las correspondientes al aprovechamiento medio, a establecer y fijar con el Ayuntamiento de Las Gubias.

4. NORMAS Y CONDICIONES TÉCNICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

PRIMERA.

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

4.1. NORMAS PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

SEGUNDA.

En el plano nº 3 y siguientes de los de Ordenación se proponen los perfiles y secciones tipo orientativas

a cuyo ancho total deberán atenerse los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

Sección transversal, una dirección: 3,50 m

Sección transversal, dos direcciones: 6,00 m

Sección transversal, acera o banda peatonal: 1,00 m

Sección transversal aparcamiento en línea: 2,00 m

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

El tipo de firme en calzadas salvo justificación expresa de los correspondientes Proyectos de Urbanización, será flexible, terminado con mezclas bituminosas, con base y subbase granular, proponiéndose cerrar los pavimentos de aceras o sendas peatonales que no sean de firmes blandos con Sturrys de diversos colores. El acabado en sistema viario secundario podrá ser, a base de firme de hormigón, previa justificación.

Los firmes blandos, en zonas sin tráfico rodado, serán similares a los tradicionales de albero, albero cemento, tierras rojas de la Alhambra, etc.

Los perfiles recogidos en los planos nº 3, 4 y 5 de los de proyecto son orientativos permitiéndose modificaciones debidamente justificadas.

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

TERCERA.

Con independencia de lo señalado en el plano nº 9 de los de proyecto, serán los correspondientes Proyectos de Urbanización quienes definan diámetros, timbrajes, trazado y resto de características definitivas de la red, justificando las modificaciones y garantizando en todo caso los niveles del servicio previsto.

Estando previstas 4 líneas, el número de hidrantes contra incendio será al menos 1 por línea y el total mínimo de bocas de riego, 26.

Se aconseja utilizar como dotación de cálculo 250 litros por habitante y día. Presión mínima 1 atmósfera.

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

4.3. NORMAS PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

CUARTA.

Los planos nº 7 y 8 recogen en esquema las redes de energía eléctrica y alumbrado público modificables por los correspondientes Proyectos de Urbanización, que en todo caso garantizarán el nivel y características del servicio previsto y que se resumen a continuación.

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

El proyecto de Urbanización fijará el número de viviendas con electrificación media (5 KW) y con nivel de electrificación elevado (8 KW), datos en los que ba-

9. Edificabilidad bruta. Edificabilidad total. Es la relación existente entre los metros cúbicos edificables de un sector y su extensión en metros cuadrados. Se expresa en m³/m² o en m²/m², obteniéndose este último de dividir el anterior (en m³/m²) por 3 m.

10. Edificabilidad neta de parcela. Es la relación existente entre los metros cúbicos edificables y la superficie total de la parcela. Se expresa en m³/m² o en m²/m², obteniéndose este último de dividir el anterior (en m³/m²) por 3 m.

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

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

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

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

15. Pasadizo. Tramo de la red viaria para tráfico rodado o peatonal, zona de paso, bajo cuerpo edificado.

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

17. Semisótano. Se entiende por semisótano la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación.

18. Sótano. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.

Las Normas S. y C. para Las Gabias clasifican los terrenos objeto del presente Plan Parcial como suelo Urbanizable, zona residencial, estando destinados los terrenos.

- En edificación privada, al uso básico residencial tipos AS y AD con las limitaciones y tolerancias que se establecen (espectáculos, comercios, oficinas y similares).

- En edificación pública, a los servicios complementarios cuya implantación corresponde a los organismos o entidades de carácter público.

USOS:

- Vivienda. Tipos AS y AD que corresponden a viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, respectivamente.

- Público. Cultural (centro de congresos y conferencias, auditoriums, museos, salas de exposición, bibliotecas, etc. ...).

Religioso (Iglesias y anexos parroquiales, conventos y oficinas).

Enseñanza (Centros de enseñanza superior, media, primaria, guarderías, ...).

Comerciales (De uso diario).

Comunicaciones y transportes (Estafeta de correos, central telegráfica y telefónica).

ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS:

El presente Plan Parcial establece las siguientes zonas y usos pormenorizados (recogidos en el plano nº 1 de los de proyecto) indicados y especificados en el Documento II "Memoria Descriptiva", apartado 1.3.2. del que en resumen se recogen:

ZONA CARACTERÍSTICAS Y USOS

Z.0 Viales, plazas públicas, aparcamientos públicos en superficie.

Z.1 Zona de reservas para parques y jardines públicos zonas deportivas públicas. Usos los propios de estas áreas y las infraestructuras asociadas (esparcimiento, juegos y deportes).

Z.2 Zona de reserva para centros Docentes. Uso propio de la actividad docente. Centro de E.G.B., preescolar y guarderías infantiles.

Z.3 Zona de reservas para equipamiento comercial y social. Comercios de uso diario con vivienda anexa y usos públicos culturales, religiosos y de comunicaciones y transportes, respectivamente.

Z.4 Zona residencial de tipología predominante AS. Uso residencial y actividades compatibles profesionales, artísticas o artesanales no molestas.

Z.5 Zona residencial de tipología predominante AD. Uso residencial con las actividades antes enumeradas para la zona Z.4, comercios anejos de primera necesidad y servicios complementarios de la actividad residencial normalmente objeto de la iniciativa privada.

Z.6 Zona residencial de tipología predominante AD. Iguales usos de Z.5, más el residencial público, tales como hotel, motel, residencias, etc.

Z.7 Zonas de dotaciones especiales privadas. Usos para actividades lúdico-recreativas o de servicios complementarios ligados a la actividad turística residencial. Estos usos preferentes se consideran compatibles y equivalentes a los residenciales.

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Se podrán realizar Estudios de Detalle con el fin de ordenar volúmenes y fijar alineaciones y retranqueos sin que en ningún caso modifiquen las marcadas en el plano nº 2 de proyecto de éste Plan Parcial en el sentido de disminuir distancias a la red viaria, y siguiendo los criterios fijados por este Plan.

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

2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

La parcela mínima será de 750 m². Las subdivisiones posibles serán las recogidas en el Plan Parcial y/o Proyecto de Compensación correspondiente con los

COMPETENCIAS E INCUMPLIMIENTOS:

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, (artículo 179-1 de la Ley S.R.S. y O.U.), salvo en los casos previstos por la citada ley.

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

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

Al Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, especialmente en lo expresado en sus artículos 178 a 188 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, se remitirá y deberá atenderse todo lo consignado expresamente en lo antes expuesto relativo a licencias, órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION:

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

1.5 INFRACCIONES URBANISTICAS. INSPECCIÓN, COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES.**1.5.1. Infracciones urbanísticas.**

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

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

1.5.2. Inspección, competencias y obligaciones.

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

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

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

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

1.6. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

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

1. Alineaciones limite de parcelas. Son los linderos de las parcelas entre sí y con los espacios correspondientes a red viaria, plazas públicas y accesos generales.

2. Alineaciones o alineaciones de la edificación. Son las líneas que delimitan las áreas edificables y corresponden a las marcadas en el plano nº 2 de los de proyecto.

3. Altura de la edificación. Es la distancia vertical comprendida entre la rasante natural del terreno y la cara superior del último forjado que forma el techo de la última planta.

4. Altura de piso. Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos o entre cara superior del forjado de techo.

5. Altura libre. Altura libre de piso. Es la distancia entre la cara del pavimento o suelo y la cara inferior del techo.

6. Cerramiento de parcela y de separación entre parcelas. Es el elemento constructivo que cierra o delimita la parcela con la red viaria o con las colindantes, respectivamente.

7. Densidad. Número de viviendas hectárea o de unidades de 100 m² construidos.

8. Edificabilidad. Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre los metros cúbicos y la superficie total sobre la que se construye. El coeficiente se expresa en m³/m² o en m²/m², obteniéndose este último de dividir el anterior (en m³/m²) por 3 m.

1.1. JUSTIFICACION Y FINALIDAD.

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

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

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

1.2. ÁMBITO Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN.

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

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

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

1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

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

Aquellas solicitudes que requieran ir acompañada de un proyecto técnico, consignarán el nombre del facultativo competente, como requisito previo a su presentación en el citado registro.

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

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

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

1.4.1. Actos sujetos a licencia previa.

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

1. OBRAS:

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

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

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

- De modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

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

- De instalación de servicios públicos.

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

2. USOS:

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

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

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones en general.

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

OTROS ACTOS SUJETOS A PREVIA LICENCIA:

- Las parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

- La colocación de carteles de propaganda visible en la vía pública.

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

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

PROCEDIMIENTOS:

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

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

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

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

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

DENOMINACION	CONDICIONES DE VOLUMEN					OTRAS CONDICIONES	USOS	
	TIPO EDIFIC. PREDOMINANTE	ALTURAS MÁXIMAS MTS.	Nº PLANTAS MÁXIMO	EDIFICABI. NETA MÁX. M2/M2	Ocupación MÁXIMA %			
PARCELAS RESIDENCIALES	Z.4 Viv.Unifam. aislada	AS Viv.Unifam. aislada	7 mts.	2	1,00	17%	Máximo de viviendas. 13 viv/ha	- Predominante residencial de viv.unif. aisladas o adosadas con condiciones. - Otros usos anejos a vivienda, of. profesionales, actividades artísticas y artesanales compatibles con el resi.
	Z.5 Viv.Unifam. adosada	AD Viv.Unifam. adosada	7 mts.	2	1,35	22%	Se admiten torreones mirador abierto y pasadizos cubiertos en interior parcela.	- Vivienda unif. adosada, uso predominante residencial. - Otros usos igual a Z.4 más servicios complementarios normalmente objeto de la iniciativa privada.
	Z.6 Viv.Unifam. adosada	AD Viv.Unifam. adosada	7 mts.	2	1,50	25%	Igual zona Z.6	- Igual a Z.5 - Igual a Z.5 más residencial público (hotel, motel, residencia, etc.)
P.PRIVADAS NO RESID.	Z.7 Equip.especi. privado	Edificio exento	7 mts.	2	1,2	20%		- Usos lúdicos-recreativos o servicios complementarios ligados a la actividad turística residencial.
PARCELAS PÚBLICAS	Z.1 Zona deportiva	Edificación aislada	(7 mts.)	(2)	(1,2)	(20%)	1 vivienda conserje/guarda por parcela deportiva	- Uso deportivo más residencial para guarda o encargado.
	Z.1 Zona verde público	Edificación aislada	4 mts.	1	0,25	8%		- Uso esparcimiento público al aire libre. Peatonal, zonas ajardinadas públicas y áreas de juego niños.
	Z.2 Zona centros docentes	Edificación aislada	7 mts.	2	1,2	20%	Vivienda conserje-guarda	- Uso docente (E.G.B., Guarderías y Preescolar. - Residencial para conserje, guarda o encargado.
	Z.3 Equip.comer. y social	Edificación adosada	7 mts.	2	1,2	20%	1 vivienda aneja por comercio. Se admiten torreones miradores.	- Comercial de uso diario y vivienda aneja. - Usos públicos culturales, religiosos y de comunicaciones y transportes.

NOTA: Los números entre paréntesis se refieren a las limitaciones establecidas para las edificaciones anejas a las instalaciones deportivas. La parcela mínima será de 750 m2.

Granada, febrero de 1984. El Arquitecto Director, Fdo.: Alejandro Pérez Lastra.

NUMERO 9:328

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (Granada)

PLAN PARCIAL PEDRO VERDE. MODIFICADO V ORDENANZAS REGULADORAS (SUMARIO)

1. INTRODUCCION. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

- 1.1. JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD.
- 1.2. ÁMBITO Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN.
- 1.3. TRATAMIENTO DE LICENCIAS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA. PROCEDIMIENTO. INCUMPLIMIENTOS.
 - 1.4.1 Actos sujetos a licencia previa.
 - 1.4.2 Procedimiento. Competencia e incumplimientos. Responsabilidades de la administración.
- 1.5. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. INSPECCIÓN. COMPETENCIAS Y OBLIGACIONES.
 - 1.5.1 Infracciones urbanísticas.
 - 1.5.2 Inspección. Competencias y obligaciones.
- 1.6. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.
- 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.
 - 2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

- 2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 3. GESTIÓN URBANÍSTICA.
 - 3.1. POLÍGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.
 - 3.2. CESIONES Y CARGAS.
- 4. NORMAS Y CONDICIONES TÉCNICAS PARA LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ORDENANZAS PRIMERA A SEXTA)
 - 4.1. NORMAS PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.
 - 4.2. NORMAS PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.
 - 4.3. NORMAS PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
 - 4.4. NORMAS PARA LA RED DE SANEAMIENTO.
 - 4.5. NORMAS PARA LA RED DE TELEFONÍA.
- 5. NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES.
 - 5.1. CONDICIONES GENERALES DE SUELO URBANO. (ORDENANZAS PRIMERA A SÉPTIMA)
 - 5.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES. (ORDENANZAS SÉPTIMA A DÉCIMO TERCERA)
 - 5.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. (ORDENANZAS DÉCIMO CUARTA A VIGÉSIMO PRIMERA)
 - 5.4. CUADRO RESUMEN.
- 1. INTRODUCCIÓN, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.