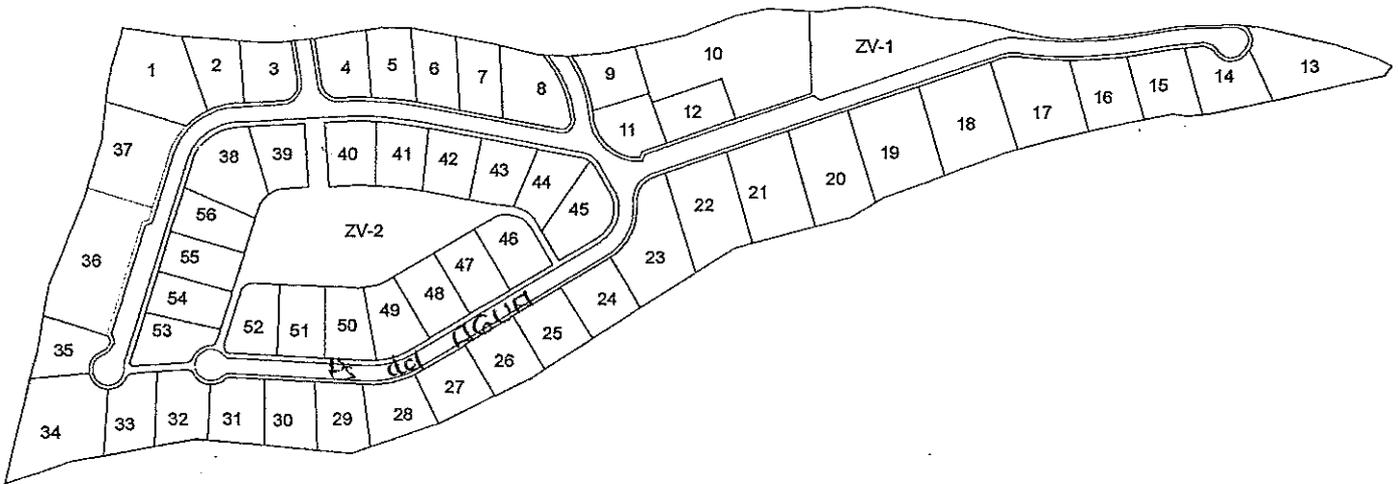
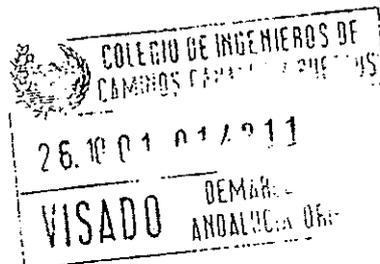


Aprobado 31/01/2002.

# PROYECTO DE COMPENSACIÓN FINCA "EL MONTECILLO"



Promotor: HAVR C.B.



Autor: José M<sup>a</sup> Aguilar Villanova-Rattazzi  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos,  
Nº de Colegiado: 7.026.

Octubre 2001

# MENSAJE DE CONFIRMACION

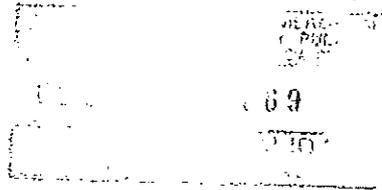
22/08/2007 13:43  
ID=AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS

FECHA	TIEMPO T,R	ID.ESTACION	DISTANTE	MODO	PAGINAS	RESULT.
22/08	00'34"	958490882		TX	01	BIEN 0000

22/08/2007 13:42 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS → 958490882 NUM151 001

## NUEVO PLAN PARCIAL DE LA FINCA "EL MONTECILLO"

LAS GABIAS/ (Granada)



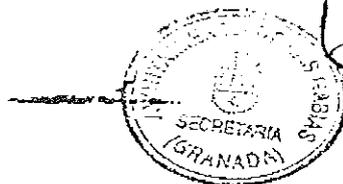
### Promotor.-

Hnos. Aguilar Villanova-Rattazzi (Proindiviso constituido en Comunidad de Bienes)  
(Componen la totalidad de los propietarios de la finca a ordenar)

### Ingeniero autor del proyecto.-

D. José M<sup>o</sup> de Aguilar Villanova-Rattazzi.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *inicial y provisionalmente* por el Pleno de la Corporación Municipal en sesiones de *26/10/99 y 29/11/99* - CERTIFICO LAS GABIAS, 05/05/99  
El Secretario



Fdo: José García Mesas

# URBANIZACIÓN EL MONTECILLO

RESIDENCIAL

## ii.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal de Las Gabias, teniendo en cuenta que en aquellos sectores que en su día aprueben el Plan Parcial, serán de aplicación en aquellos casos en que no exista contradicción con lo especificado en sus respectivas ordenanzas.

Las presentes Normas Generales de la Edificación se constituyen como Normas Complementarias de las Normas de Ordenación según establece la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 (Título I, artículos 88 y 89).

Los fines de las presentes Normas Generales son los de completar y aclarar los conceptos técnicos que las respectivas ordenanzas marquen para cada zona en forma completa, sin perjuicio de lo dispuesto en aquellas de forma particular.

### (1) EDIFICACIÓN: TERMINOLOGÍA

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

#### **a.- Alineaciones**

Acto ejecutivo, técnico de fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

#### **b.- Alineaciones oficiales**

Son las definidas en la documentación gráfica de las NNSS del Planteamiento y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten.

- Alineaciones exteriores: Son los límites que las Normas Subsidiarias fijan entre la parcela



edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se haya establecido por la correspondiente ordenación.

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca retranqueada: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación: Máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación.

#### c.- Calle oficial

Es aquella que discurre entre alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

#### d.- Retranqueo

Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

#### e.- Rasante oficial

Es el perfil longitudinal que indica la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

#### f.- Rasante del terreno

Es el plano técnico con la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas del edificio, en el caso de que éste por su tipología se separe de las alineaciones oficiales.

Si la rasante altera la cota natural del terreno, se fijará con un proyecto de movimiento de tierras, que necesitará licencia.

#### g.- Línea de rasante

Es la línea vertical que resultaría de unir dos puntos de una parcela, situados en lados opuestos y enfrentados. Sobre ella se medirán las alturas máximas de las edificaciones.



#### h.- Manzana

Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

#### i.- Alturas

Se definen a continuación:

- **Altura de la edificación:** La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 20 mts.

- **Altura libre de pisos:** es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- **Altura planta baja:** es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.

- **Altura de pisos:** es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados consecutivos.

#### j.- Planta Baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

#### k.- Sótanos o semisótanos

Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúen por debajo de la rasante del terreno.

Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado del techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno o por encima con una altura máxima de 1,20 mts.

#### l.- Parcela Bruta

Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

#### m.- Parcela Neta

Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

#### n.- Parcela Mínima

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúne los requisitos de formas y superficies especificados para cada zona.

**o.- Aprovechamientos**

Se definen con estos parámetros:

- (i) Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

- (ii) Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta.

-(iii) Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea externa de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.

-(iv) Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela neta sobre la que se asienta la edificación.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida, deduciéndose como no computables, las terrazas descubiertas y partes diáfanas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que éstas sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

-(v) Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

**p.- Patios**

Entre los que se definen:

- Espacios abiertos exteriores: Es la parte no edificable de la parcela. Sólo tendrá uso como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc. sin construcción alguna.

- Patio de luces: Es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo un perímetro delimitado por edificación. Pertenece por tanto, formalmente al denominado parque cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 mts. de lado.

- Patio abierto: Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.

- Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para

luz y ventilación.

- Patio mancomunado: Son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el registro de la propiedad, con respecto a ambas fincas, y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar licencia de obras.

q.- Solar

Superficie de suelo apto para la edificación que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en estas NNSS, teniendo asimismo señaladas alineaciones y rasantes.

r.- Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las normas subsidiarias.

## (2) EDIFICACIÓN: CONDICIONES GENERALES.

### (a) Solares edificables.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de estas NN.SS., tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que además de contar con los servicios señalados en la Ley del suelo, la vía a la que pertenezca de frente tenga pavimentada la calzada y el encintado de las aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes. Será condición indispensable para su edificación, el retranqueo de las alineaciones propuestas en el plano de Ordenación Física, alineaciones de estas NN.SS.

### (b) Alturas de edificaciones.

#### i-Semisótano

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,20 m, medido a la parte superior del piso correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Así mismo, se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

#### ii-Altura de pisos.

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,75 m. y en un máximo de 3,30 m. para las plantas altas, y un mínimo de 3,00 m. y un máximo de 4,50 m. para las plantas bajas.

En las plantas bajas destinadas a garajes o aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,40 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de las máximas autorizadas, en semisótano o elevación del terreno y entresuelo.

#### iii-Altura libre.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 m. y como máximo el resultante



de aplicar el artículo anterior.

Para los garajes y aparcamientos será de 2,20 como mínimo.

iv-Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se podrá edificar fuera de la altura máxima permitida elementos estructurales (soportes, vigas), cajas de escaleras, ascensores y chimeneas, siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada y no sobrepase los 3,00 m. en ningún punto por encima de la altura máxima de la edificación principal.

v-Entreplantas.

Se podrá edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones.

En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 4, computará como una planta.

vi-Altura máxima. Medición.

Las alturas se medirán en general, trazando una paralela a la línea de rasante del terreno a una cota vertical que es la altura máxima. (Ver ordenanzas según zonas).

En terrenos con pendientes, la altura se medirá en el centro de la fachada, si tiene menos de 20,00 m. de longitud. Si tiene más de 20,00 m., se dividirá en tramos de 20,00 m. de longitud como máximo, y se medirá en el centro de éstos, debiendo realizar escalonamientos de altura una planta como máximo.

En ningún punto de la fachada se puede superar la altura máxima permitida para cada zona, en mas de 0,50 m. Se exceptúan los casos de puertas de garajes y similares.

En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle inferior tiene que ser de 3,00 m. , como mínimo.

En los solares en esquina calles con distinta altura de edificación, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor altura hasta una longitud máxima de 15,00 m. A partir de ese fondo no rebasará la altura a la que corresponde la calle de menor altura, tratándose los paramentos al descubierto como fachadas.

(c) Aprovechamiento.

i-Superficie ocupada.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal articulable de las líneas exteriores de toda la construcción, incluso vuelos.

ii-Edificabilidad.

Para la medición de la edificabilidad no se incluirán los vuelos abiertos, ni sótanos o semisótanos cuya cota de la cara superior del forjado que lo cubre esté a menos de 1,50 m. desde la rasante de la calle o terreno si se computaran al 50% terrazas cubiertas, independientemente de lados cerrados que la circunden.

iii-Cómputo de aprovechamiento.

El cómputo de la ocupación y de la edificabilidad se referirá a la parcela neta.

iv-Distribución del aprovechamiento.

Cuando en una misma parcela se den zonas con distinta calificación, se podrá edificar calculando la edificabilidad total del solar y distribuyéndola en el mismo, de modo que cumpla de forma aproximada las ordenanzas particulares propuestas para cada una de las zonas.

En casos que presenten complejidad, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que ordene dichos volúmenes.



(d) Cerramientos y cercas.

i-Vallado de solares.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y espesores típicos del lugar, para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no se prevea una construcción inmediata.(dos meses).

ii-Cercas en general

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1,80 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00 m. con rejería, celosías, etc.

(3) - CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del arquitecto proyectista de los mismos.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el artículo 138 de TR de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a proyectar en la periferia.

En zonas de residencial unifamiliar queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general se prohíbe el uso de alicatado en fachada y la construcción de tipo ligero (uralita) para cubrir espacios que tengan vistas desde la calle.

En cuanto a los edificios de equipamientos, se deja total libertad de diseño y composición que será en función del uso.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como caja de escaleras, ascensores, depósitos de agua, etc., que deberán integrarse en la composición del edificio.

Las cubiertas serán tratadas con teja cerámica curva o similar.

Las pendientes de las cubiertas no sobrepasarán la inclinación de 45% con la horizontal, pudiendo realizarse buhardillas.

Las medianerías descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachada.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, deberán estar enfoscadas y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.



Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reposición y saneamiento siempre que lo disponga la corporación municipal, previo informe técnico.

#### (4) - CONDICIONES HIGIÉNICAS

- Las viviendas deberán tener al menos una habitación (salón) con hueco a fachada de calle o patio de manzana.

Los cerramientos en general cumplirán con el Decreto de Presidencia del Gobierno relativo a ahorro de energía, así como la norma básica de la edificación sobre condiciones térmicas NBECT 79.

Se deberá de realizar la construcción de los elementos necesarios de saneamiento de los espacios libres de edificación.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones de una vivienda serán: dormitorio individual, 6 m<sup>2</sup>, dormitorios dobles 10 m<sup>2</sup>, comedor o cuarto de estar, 10 m<sup>2</sup>, cocina 5 m<sup>2</sup> y aseo 2 m<sup>2</sup>.

Si la cocina y el cuarto de estar forman una sola pieza, 14 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima de los pasillos 0,8 m. salvo en el acceso a la vivienda que será de 1 m.

La cocina será independiente de los aseos, no admitiéndose en ningún caso que los dormitorios abran a la cocina, ni la existencia de dormitorios de paso a otras habitaciones.

Todas las viviendas cumplirán, en lo especificado en estas Ordenanzas, con lo dispuesto en la orden de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación.

#### (5) - CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que pueden ocasionar molestias (nocividad), insalubridad o peligrosidad, en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación (categoría 1ª A).

Además de las ya expresadas, ninguna actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestia o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación, o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

Los límites tolerables, con independencia de normativa específica en la materia, serán:



- Las limitaciones y normas que ha sido fijadas para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.

- El ruido se medirá en decibelios, y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 25 dBA entre 22 y 8 horas y de 40 en el resto. En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

- En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte, o sean contiguos, a edificios destinados a viviendas. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán, en general, como industrias a asentar en polígonos industriales.

- No será admisible la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de vibración así como dispositivos antivibratorios.

- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

### iii - NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Constituyen el suelo urbanizable los sectores de terreno que por su ubicación e idoneidad pueden transformarse en futuros desarrollos urbanos. Se encuentran reflejados en los planos de Usos Pormenorizados de estas Normas.

Nos se podrán parcelar ni urbanizar en tanto no hayan sido transformados en suelo urbano, mediante la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, así como la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Plan Parcial se redactará de acuerdo con el T.R. de la Ley del Suelo, y el art. 13 de la L.S. y art. 43 a 64 del R.P.

#### **-1 Ámbito de aplicación:**

La superficie de actuación mínima para la redacción de un Plan Parcial será de 4 Has. y ha de tener acceso desde un vial principal de sistemas generales.

#### **-2 Tipología de la edificación:**

La edificación será en Vivienda Unifamiliar para los Usos Residenciales y Edificación Industrial para los Usos Industriales.

La vivienda unifamiliar será aislada, permitiéndose vivienda unifamiliar adosada cuando se actúe sobre un conjunto de cuatro parcelas o más de superficie mínima con tipología AD con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo, al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

### **-3 Parcela mínima:**

Será la que se define para cada tipo de uso Residencial o Industrial.

- Residencial Intensivo..... Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>
- Residencial Zona 1..... Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>
- Residencial Zona 2..... Parcela mínima 1.200 m<sup>2</sup>
- Residencial Zona 3..... Parcela mínima 2.500 m<sup>2</sup>
- Industrial..... Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>

En suelo Residencial Zona 1, Zona 2 y Zona 3, una vez cumplidos los requisitos para convertirlo en suelo urbano edificable, se permite la agrupación de cuatro o más parcelas de superficie mínima, con tipología AD, con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

### **-4 Alineaciones y alturas de la edificación:**

Las alineaciones serán las que se fijen en los Planes Parciales, con un mínimo de retranqueo de 3,00 mts. de la edificación respecto del lindero de la parcela en suelo residencial.

En suelo industrial, la edificación podrá adosarse a las medianeras.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas de altura.

### **-5 Ocupación**

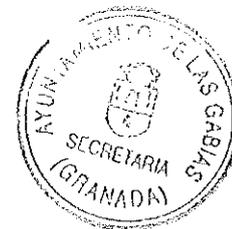
La ocupación en planta de la edificación será del 20% en suelo residencial, y del 80% en suelo industrial de la superficie neta de parcela.

### **-6 Edificabilidad**

La edificabilidad máxima permitida para la superficie total de suelo urbanizable residencial es de 0,25 m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup>, mientras que el suelo urbanizable industrial será de 0,8 m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup>.

### **-7 Sistema de Actuación:**

El sistema de actuación será Compensación, si bien una vez transcurridos los plazos legales definidos en la Ley del Suelo, se podrá actuar por cooperación y expropiación.



#### **-8 Usos permitidos:**

El uso predominante en suelo urbanizable residencial es vivienda unifamiliar.

En suelo urbanizable industrial se podrán desarrollar actividades industriales en cualquiera de sus categorías.

Asimismo, se permitirán los usos públicos en su totalidad.

#### **-9 Planes Parciales.**

El contenido de los planes parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

- Delimitación del área de aplicación del plan, que cumplirá condiciones mínimas exigidas para su desarrollo.

- Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación. Se expresará el uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso.

Si el plan establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, deberán delimitarse éstos, así como sistema de actuación que a cada uno corresponda si no se hubiera determinado en la ficha correspondiente.

- Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario en cantidad no inferior a las que se indican en el anexo al reglamento de planeamiento.

Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en los planos de ordenación de las presentes normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar los déficit de los mismos.

La red viaria señalada en la documentación gráfica se considera vinculante en la redacción del plan parcial.

- Determinación del trazado y características de la red viaria de la actuación, y su conexión con los sistemas generales de comunicaciones previstos en las normas, teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas.

- Previsión de plazas de aparcamiento en número no inferior a una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas previstas en el plan.

- Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios que serán:

- Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contra incendios. Se indicarán las



distintas fuentes de suministro de agua potable y riego.

- Red de alcantarillado. El Plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente de suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. La red de distribución será subterránea.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones telefónicas.
- Plan de etapas, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las aceras principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo previsto en el art. 14 de la Ley del Suelo (L.S.).

En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de aprobación definitiva del plan parcial, ésta no será superior a tres (3) años para la primera etapa, ni a cinco (5) años para la totalidad de la urbanización del ámbito del plan más dos (2) años para la ejecución de la edificación. Igualmente, en cada etapa, se indicará las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

- Evaluación económica del plan con el contenido y el alcance previsto en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.
- Si el plan es de iniciativa particular, contendrá además, las determinaciones y compromisos del art. 105,2 de la Ley del Suelo, y art. 64 del Reglamento de Planeamiento.
- Las determinaciones indicadas anteriormente se desarrollarán en los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus justificaciones.
  - b) Planos de información a escala no superior a 1:1000.
  - c) Planos de ordenación a escala no superior a 1:500, conteniendo las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el artículo 60 del mismo texto legal y no indicado en apartado anterior.



d) Ordenanzas reguladoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento y de acuerdo con el contenido de los títulos 4 y 6 de las presentes normas.

e) Plan de etapas con el contenido indicado en el artículo 54 del R.P. y lo indicado en el apartado anterior.

f) Estudio económico-financiero con el contenido previsto en el artículo 53 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el artículo 63 del mismo texto legal.

g) Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del artículo 105.2 de la Ley del Suelo y artículo 46 de R.P. con el grado de desarrollo indicado en el art. 64 del R.P.

- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso, en el plazo de un año, contado desde la publicación de la aprobación definitiva de la revisión de las normas subsidiarias, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de Las Gubias el avance del Plan Parcial.

En el plazo de tres (3) años contados desde la misma fecha anterior y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá presentar el proyecto del Plan Parcial para su tramitación.

El incumplimiento de algunos de los plazos anteriores será suficiente para que en la revisión de las normas se reconsidere la clasificación del suelo.

### **c.- CONDICIONES PARTICULARES.**

#### **CAPITULO I:**

ORDENANZA 2.1.1. PARCELA MÍNIMA: De acuerdo con las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, la superficie mínima de la parcela edificable será de 500 m<sup>2</sup>.

Se podrán dividir parcelas siempre y cuando cumplan las normas urbanísticas contenidas en esta Plan Parcial y las de rango superior.

ORDENANZA 2.1.2. - OCUPACIÓN -La máxima ocupación permitida será el 20% de la superficie neta de la parcela, una vez descontada la red viaria y las superficies de uso público, tanto verdes como de servicios.

ORDENANZA 2-1-3- - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima permitida será de dos plantas, sin permitirse ninguna construcción que la sobrepase, a pesar de hacerlo las NN.SS.. La altura entre plantas se atenderá a lo regulado al efecto en las Normas Subsidiarias.

ORDENANZA-2.1.4. - EDIFICABILIDAD: El coeficiente de edificabilidad sobre superficie total de parcela será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a excepción de la parcela cedida al Ayuntamiento cuya edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ORDENANZA 2-1-5- - RETRANQUEOS: La distancia desde la edificación a los linderos de parcela y a las alineaciones de la calle o calles será igual o mayor a la altura del edificio con un mínimo de 5,00 m a los linderos y 3,00 m. a las calles. En el caso de lindar con el

terreno delimitado como posible uso de camino de servicio del depósito y dado que este puede ser provisional, se permitirá la construcción hasta 1 metro de separación del mismo. Esta distancia se medirá siempre desde cualquier punto de la fachadas incluidos los salientes, por la perpendicular al lindero o alineación de calle.

En caso de endosarse a un lindero para formar viviendas duplex se exigirá un compromiso notarial con el colindante para que proceda de la misma forma.

**ORDENANZA 2.1.6. - ALTURA DE PISOS:** La altura de planta estará comprendida entre los límites siguientes:

Planta baja 3 - 4,50 m

Planta de pisos 2,75- 3,30 m

En estas medidas estará incluido el espesor de forjados.

**ORDENANZA 2.1.7. - CERRAMIENTOS DE PARCELA:** La parcela podrá ser cercada, mediante valla o verja, que puede ser de seto vivos celosías de hierro, maderas cerámica, hormigón o muretes de fábricas que deberán ser terminados adecuadamente, enfoscados y encalados en su caso.

En ningún caso podrán tener las vallas macizas una altura superior a 1,20 m. sobre rasante en fachada o sobre muro de contención de tierras si lo hubiere, ó 1,50 mts., en medianerías, no pudiéndose utilizar en estas divisiones elementos cortantes peligrosos, tales como/ alambres de espino o cristales.

Las vallas de separación podrán tener hasta 3,00 m. de altura si se complementan con vegetación, rejería, celosías, etc..

La altura de los muros de contención de tierras será la necesaria en cada caso.

**ORDENANZA 2.1.8. - USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS:** De acuerdo con lo. establecido en las Normas Subsidiarias y con las condiciones generales de uso determinadas en estas Ordenanzas, los usos permitidos son los siguientes:

a.- Vivienda: Unifamiliar definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde nivel del suelo del espacio libre exterior.

b.- Garaje: Dividido en dos categorías:

1.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.

2.- Garaje aparcamiento en espacios abiertos privados.

c.- Hotelero: En establecimientos exclusivos has ta 36 dormitorios. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 dormitorios.

d.- Cultural y enseñanza: Centros de estudios de carácter particular o público (Colegios y academias de hasta 50 alumnos. Dispondrán una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

e.- Religioso: Capillas y oratorias en edificios exclusivos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

f.- Sanitario-asistencial.: Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos. Clínicas veterinarias y establecimientos similares. Guarderías infantiles. Residencias de ancianos. En edificios exclusivos. Con reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

g.- Comercial: En edificio exclusivo independiente de la vivienda con dotación de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

h.- Uso público: Se permitirán todos, sin mezclar con la vivienda.

**USO PROHIBIDO - INDUSTRIA**



ORDENANZA 2.1.9. VERDE PUBLICO: El uso fundamental de la zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural, pudiendo dedicarse la tercera parte de la superficie a instalaciones deportivas, con la autorización previa de la Corporación Municipal.

En cuanto a edificación, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y usos públicos, como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de carácter cultural o recreativo.

Se podrán hacer concesiones para construcciones/ ligeras de explotación privada, como kioscos de prensa, casetas de flores, etc., estando supeditadas a la autorización de la Corporación Municipal y con las siguientes condiciones:

a.- Justificación de su necesidad.

b.- La superficie ocupada no será mayor del 1% de la zona verde.

c.- El volumen no superará  $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos: depósitos de aguas, estaciones transformadoras, etc, debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

### TITULO III

#### ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

##### CAPITULO I:

ORDENANZA 3-1-1- - COMPOSICIÓN ESTÉTICA: El tratamiento estético de las edificaciones será libre, a excepción de la cubierta, que estará formada por teja árabe, y de las fachadas, que tendrán acabado en color blanco, recomendándose una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznable ni de rápido envejecimiento. Las medianerías, en tanto sean construidas las fincas colindantes, deberán estar, al menos, enaladas.

ORDENANZA 3.1.2. - CONDICIONES HIGIÉNICAS: 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).-

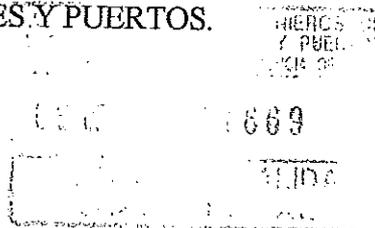
Se permiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, según modelos comerciales normalizados con las condiciones que especifica la Ordenanza 14 del Instituto Nacional de Vivienda.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan, como mínimo, un frente de fachada, a vía pública (o a patio de la manzana de lado no menor de  $2/3$  de la altura) igual a la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la vivienda.

Granada, diciembre de 1.998,-

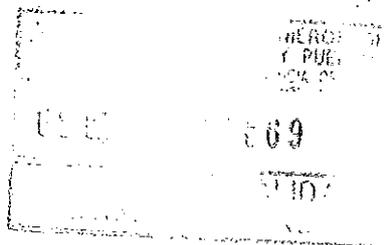
EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.

Fdo: José Mª de Aguilar Villanova-Rattazzi  
Colegiado nº 7.026



# NUEVO PLAN PARCIAL DE LA FINCA "EL MONTECILLO"

LAS GABIAS/ (Granada)



**Promotor.-**

Hnos. Aguilar Villanova-Rattazzi (Proindiviso constituido en Comunidad de Bienes)  
(Componen la totalidad de los propietarios de la finca a ordenar)

**Ingeniero autor del proyecto.-**

D. José M<sup>a</sup> de Aguilar Villanova-Rattazzi.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *inicial y provisionalmente* por el Pleno de la Corporación Municipal en sesiones de *26/10/99 y 29/04/99*. CERTIFICO  
LAS GABIAS, 06/05/99

El Secretario

Fdo: José García Mesas

