

- 39 -

ORDENANZAS REGULADORAS

PREAMBULO.-

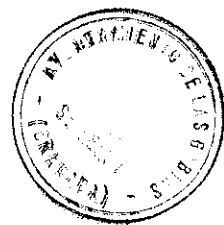
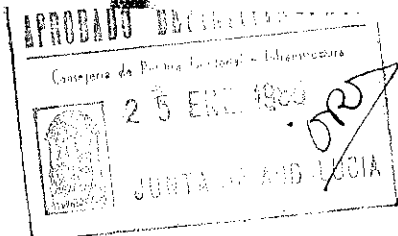
Constituye este documento el cumplimiento de los establecido en el Artículo trece de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976 y Artículo 43 del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978, los cuales incluyen en los Planes Parciales la reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volumen, destino, condiciones sanitarias y naturales de cada zona para mejorar la calidad de vida de la población que ocupará la zona, y, así como permitir un desarrollo ordenado del territorio.

Dado que el presente Plan Parcial se redacta dentro y como consecuencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gambia, las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en ellas entendiéndose estar como parte integrante de las presentes ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten. A estos efectos se ha empleado la misma nomenclatura y simbología que figuran en dichas Normas.

El presente Plan Parcial se desarrolla en tres apartados:

- 1.- ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL
- 2.- ORDENANZAS PARTICULARES
- 3.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

.../...



- 40 -  
*[Handwritten signature]*

TITULO I

ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I : CALIFICACION DEL SUELO

ORDENANZA 1.1.0.- Para todas las obras que se llevan a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse la preceptiva Licencia Municipal con arreglo a las Normas y Procedimientos vigentes actualmente en el Municipio y solicitada por el propietario o un representante legal.

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

ORDENANZA 1.1.1. - AMBITO Y APLICACION.- Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo tipo de actuaciones constructivas y edificatorias y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites que el Plan establece y cuya área se delimita en el Plano de zonificación, la cual queda clasificada como Suelo Urbano, de acuerdo con el Artículo 79-b) de la Ley del Suelo.

ORDENANZA 1.1.2. - NORMAS URBANISTICAS.- Estas Ordenanzas constituyen el desarrollo de las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias



- 41 -

ORDENANZA 1.1.3. - RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley Sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril), Reglamento de Planeamiento (BOE 18/9/1978) y Reglamento de Gestión Urbanística (BOE 31/1/79).

CAPITULO II : PARCELACION Y REPLARCELACION

Sección 1ª : GENERALIDADES

ORDENANZA 1.2.1. - La materia relativa a Parcelaciones y reparcelaciones se ajustará a los establecido en los Artículos 94 y siguientes de la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

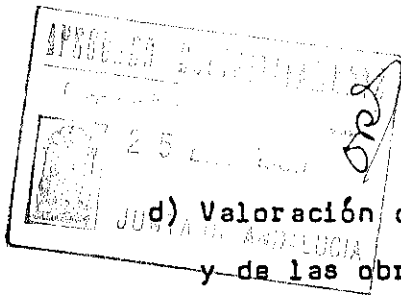
Sección 2ª : PROYECTO DE PARCELACION

ORDENANZA 1.2.2. - INICIATIVA.- El Proyecto de Parcelación puede iniciarse de acuerdo con los establecido en el Artículo 98 de la Ley del Suelo.

ORDENANZA 1.2.3. - OBJETO.- La unidad parcelada será en cualquier caso, como mínimo la manzana.

ORDENANZA 1.2.4. - DOCUMENTACION.- El proyecto de Parcelación contendrá los siguientes documentos:

- a) Plano acotado de la finca ó manzana a parcelar a escala adecuada en su estilo actual, con detalles de

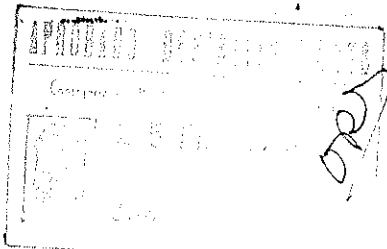


-43-  
*[Handwritten signature]*

d) Valoración de las edificaciones que deban deruirse y de las obras, plantaciones, instalaciones u otros elementos, que se estimará gastos de urbanización y que se satisfará el propietario con cargo al Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA 1.2.6. - DOCUMENTACION.- El Proyecto de Reparcelación contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la actuación y de la delimitación de la zona.
- b) Plano de Plan Parcial de Ordenación que haya de ejecutarse.
- c) Plano de Información del estado de las fincas en la zona, señalándose linderos y superficies de ellas y de las edificaciones existentes.
- d) Relación de propietarios afectados.
- e) Relación de viales afectados por la actuación.
- f) Plano de conjunto de la zona con adjudicación de fincas reparceladas.
- g) Valoración y criterios utilizados.
- h) Bases generales de actuación
- i) Presupuesto



-44-

ORDENANZA 1.2.7. - SUSPENSION DE LICENCIAS.- Se efectuará de acuerdo con el Artículo 27 de la Ley del Suelo.

CAPITULO III : EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

ORDENANZA 1.3.1. - SISTEMAS DE ACTUACION.- De acuerdo con el Artículo 119 de la Ley del Suelo las actuaciones se realizarán mediante los sistemas de Compensación, Cooperación ó Expropiación, siendo preferentes los dos últimos.

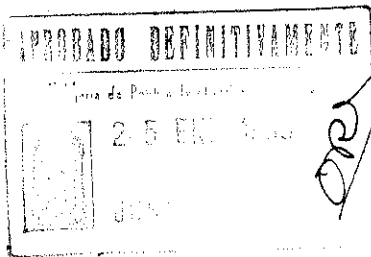
ORDENANZA 1.3.2. - FORMA DE GESTION.- Todo lo relativo a las formas de gestión, se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 191 y siguientes de la Ley del Suelo y al Reglamento de Gestión Urbanística que lo desarrolla.

ORDENANZA 1.3.3. - ESTUDIO DE DETALLE.- De acuerdo con el Artículo 14 de la Ley del Suelo, los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar ó adaptar determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial.

ORDENANZA 1.3.4. - CONTENIDO.- El Estudio de Detalle tendrá por finalidad preveer ó reajustar:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

En ningún caso podrá el Estudio de Detalle modificar el aprovechamiento del terreno, ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.



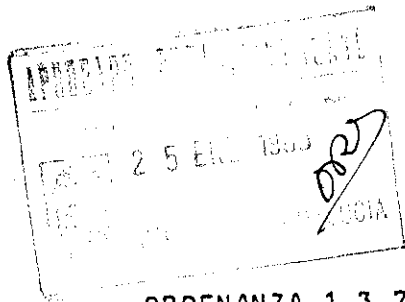
- 45 -  
*[Handwritten signature]*

ORDENANZA 1.3.5. - PROYECTOS DE URBANIZACION.- A tenor de lo dispuesto en el Artículo 15 de la vigente Ley del Suelo, los Proyecto de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. No modificarán la ordenación ó el régimen jurídico del Suelo que se vea afectado por ellos, sí bién podrán efectuar las adopciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Así mismo estafan de acuerdo con las Normas de Urbanización las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Como mínimo incluirán las obras de pavimentación de calzadas, aceras y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, aguas y alcantarillado, bocas de riego y evacuación de aguas pluviales y residuales. Por su mayor precisión, en lo referente a los aspectos anteriores, las condiciones que establezcan los proyectos de urbanización tendrán el carácter de Normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

ORDENANZA 1.3.6. - DOCUMENTACION.- Los Proyectos de Urbanización contendrán:

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



- 46 -

ORDENANZA 1.3.7. - CONDICIONES Y GARANTIAS.- En el Pliego de Condiciones Económico-Facultativas deberá expresarse el plan de etapas de realización y las condiciones y garantías que los servicios Técnicos Municipales estimen necesarias para la perfecta realización de las obras, incluso las de aquellas que sean necesarias para el enlace de todos los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la población.

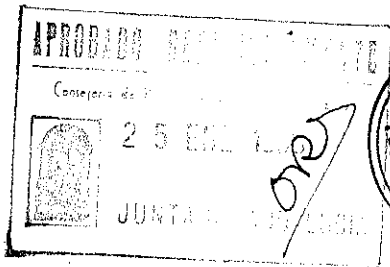
CAPITULO IV : RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

ORDENANZA 1.4.1. - ALINEACIONES Y RASANTES.- Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el correspondiente plano del presente Plan Parcial.

Tal como se especifica en la Ordenanza 1.3.5. los proyectos de urbanización podrán reajustar y detallar las referidas alineaciones como consecuencia de alguna imprecisión ó error advertidos en el Plano de Alineaciones.

ORDENANZA 1.4.2. - CIRCULACION Y PARCAMIENTO.- En los Proyectos de Parcelación, podrán señalarse nuevas vías suplementarias, privadas ó públicas, en el interior de las manzanas o áreas edificables, con el objeto de facilitar el acceso a las edificaciones.

Independientemente de las zonas de estacionamiento señaladas por el Plan Parcial, en la redacción de Proyecto de parcelación deberán disponerse en el interior de la manzana o en la propia edificación las áreas complementarias para esta dotación según los usos siguientes:



- 47 -  
*[Handwritten signature]*

USO	1 PLAZA POR CADA
VIVIENDA	1 vivienda
COMERCIAL	50 m2 de edificación
RECREATIVO (Cines, teatros, restaurantes, etc)	10 plazas
ASISTENCIAL	10 camas
Otros usos permitidos	A justificar en el proyecto correspondiente

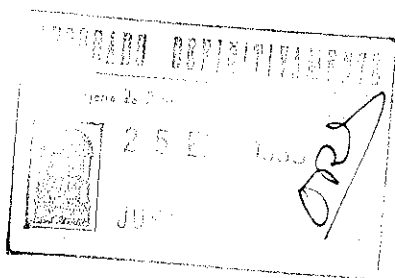
Las dimensiones de cada plaza de aparcamiento no podrán ser inferiores a 5,00 m x 2,50 m., sin perjuicio de la superficie que sea necesaria para la circulación de vehículos.

ORDENANZA 1.4.3. - TIPOS DE EDIFICACION.- El tipo de edificación permitido es el denominado AS (edificación aislada) por el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada.

Se define como edificación baja, exente en el interior de la parcela o adocada a linderos, típica para vivienda unifamiliar, con las siguientes limitaciones:

- Altura máxima : 2 plantas
- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimo de 3 mts
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos duplex se exigirá compromiso notarial con el colindante para que proceda en la misma forma.





48-

ORDENANZAS PARTICULARES

CAPITULO I

ORDENANZA 2.1.1. - PARCELA MINIMA.- De acuerdo con las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, la superficie mínima de la parcela edificable será de 1.200 m<sup>2</sup>

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

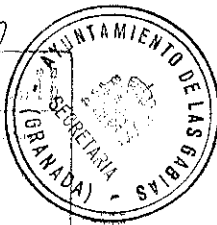
ORDENANZA 2.1.3. - ALTURA DE LA EDIFICACION.- La altura máxima permitida será de dos plantas. La altura entre plantas se atenderá a los señalado al efecto en las Normas Subsidiarias.

ORDENANZA 2.1.4. - EDIFICABILIDAD.- El coeficiente de edificabilidad sobre superficie total de parcela será de 1,2 m<sup>3</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 3,00 mts.

Esta distancia se medirá siempre desde cualquier punto de la fachada, incluidos los salientes, por la perpendicular al lindero ó alineación de calle.

APROBADO DE PLANO  
Comparte de 2.1.6. 1988  
25 E. 1988  
JUNTA DE ANULACION  
En caso de adosarse



- 49 -

En caso de adosarse 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 mts
- Planta de pisos 2,76 - 3 mts

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 vivo, celosías de hierro, madera, cerámica, hormigón o muretes de fábrica, 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 ó 1,50 mts. en medianerías, no pudiéndose utilizar en estas divisiones elementos cortantes peligrosos, tales como alambres de espino o cristales.

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

.../...

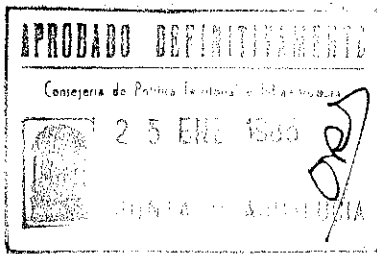
APROBADO DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO  
Comisaria de Planeacion y Desarrollo Urbano  
25 FEB 1970  
JUNTA DE REGIDORES



- 50 -

acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

- b) Garage: Dividido en dos categorías:
  - 1) Garage-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda
  - 2) Garage aparcamiento en espacios abiertos privados
  
- c) Hotelero: En establecimientos exclusivos hasta 30 dormitorios. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 dormitorios.
  
- d) Cultural y ensenanza: Centros de estudios de carácter particular ó público (Colegios y Academias de hasta 50 alumnos). Dispondrán una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos.
  
- e) Religiosos: Capillas y oratorios en edificios exclusivos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos.
  
- f) Sanitario-asistencial: Clinicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermo. Clinicas veterinarias y establecimientos similares. Guarderías infantiles. Residencias de ancianos. En edificios exclusivos. Con reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos.
  
- g) Comercial: En edificio exclusivo independiente de



~51-  
*[Handwritten signature]*

la vivienda, con dotación de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos.

h) Uso público: Se permitirán todos, sin mezcla con la vivienda.

USO PROHIBIDO - INDUSTRIA

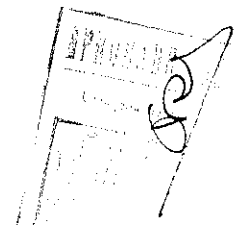
ORDENANZA 2.1.9. - VERDE PUBLICO .- El uso fundamental de la zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural, pudiendo dedicarse la tercera parte de la superficie a instalaciones deportivas, con la autorización previa de la Corporación Municipal..

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 quioscos 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 m3/m2

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los



-52-  
*[Handwritten signature]*

servicios públicos. Depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc., debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

TITULO III

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

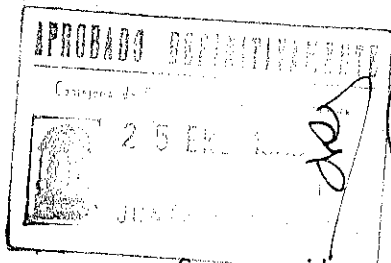
CAPITULO I

ORDENANZA 3.1.1. - COMPOSICION ESTETICA.- El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendándose una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznable ni de rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de la última planta permitidos en estas Ordenanzas (depósitos de agua, cajas de escalera, pérgolas, etc.) se harán con los mismos materiales de fachada, procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Las medianerías en tanto sean construidas las fincas colindantes deberán estar, al menos, encajadas.

ORDENANZA 3.1.2. - CONDICIONES HIGIENICAS.- 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)



- 53 -

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 (ó 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, 3 de Enero de 1.984

LOS INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

JOAQUIN HIGUERAS MUNOZ  
COLEGIADO No. 3.956

MANUEL LORENTE SANCHEZ-PALENCIA  
COLEGIADO No. 6.614