AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

I N D I C E

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Granada, 20 de Julio de 1.984

oooOooo

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA. La pongo yo el Secretario del Ayuntamiento para hacer constar que las presentes MEMORIA y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL del PAGO DE LOS LLANOS, han sido aprobadas por el Pleno de la Corporación Municipal en sesiones celebradas los días 27-9-1.984 y 30-11-1.984. Certifico.

LAS GABIAS, 30-12-1.988

EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO.-

Se redacta el presente Plan Parcial a petición de D. Enrique Gomez Pertiñez, para proceder a la ordenación de la zona denominada "Pago de los LLanos" en el término municipal de Las Gabias (Gabia Grande).- (Granada), comprendida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias con la calificación de Suelo Urbanizable Uso Residencial.

SITUACION, LIMITES Y EXTENSION.-

El área ordenada esta situada en el poligono nº 6 del Plano del Instituto Geografico y Catastral, comprendiendo las parcelas números 382, 383, 384, 415, 411 y parcialmente las número 405, 416, 417, 418, 385, 345 y 346.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
15 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

Limita al Norte con el Ramal de la Acequia de Arache, Este con terrenos del mismo propietario y con las calles Jardín y S. Alonso, Sur parcelas 408, 407, y 406 del mismo poligono número 6 y Oeste con el Ramal de la Acequia de Arache y parcelas 381 del citado poligono.

La extensión total ordenada en el

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

.../...

presente Plan Parcial es de 41.983 m2 y la situación exacta se recoge en los correspondientes planos de Información que se adjuntan (Plano de Situación, Zonificación Normas Subsidiarias y Plano Catastral).

BASE LEGAL.-

La redacción del Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene como base legal las disposiciones de la vigente Ley del Suelo (Real Decreto 1.346/1.976) ajustándose en cuanto a documentación y contenido a lo dispuesto en los artículos 13, 75, 117-2 y 118, así como a las determinaciones de los artículos 43 al 64 ambos inclusives del Reglamento de Planeamiento.

Técnicamente el Plan Parcial se desarrolla en base a las regulaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Las Gabias y contenidas en sus Normas Urbanísticas y Planes de Zonificación.

El artículo 6.3. de las Normas de Planeamiento, establece como módulo mínimo de actuación una superficie de 20.000 m2, requisito que se satisface ampliamente en la finca objeto del presente Plan Parcial.

.../...

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.-

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

ZONIFICACION.-

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

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

El número de plazas de aparcamiento es de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, de una plaza por cada 100 m2 de edificación.

Al no estar definidos los m2 de edificación, se han fijado de acuerdo al número de viviendas (se estiman en 39 parcelas).

.../...

estableciendose al aire libre el 50 %, según establece el artículo 7 d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento, y fijando la obligatoriedad de que cada vivienda incluya en élla al menos una plaza de aparcamiento de carácter privado.

RED VIARIA.-

De acuerdo con los artículos 45-f y 52 del Reglamento de Planeamiento, se incluye en el plano de viales el trazado de la red de comunicaciones, así como en los planos de perfiles, y alineaciones y rasantes definitivos.

El acceso a la zona objeto del Plan, se realiza a traves de la Carretera Provincial C - 340 de Armilla a Gabia, desde la cual y mediante el Camino de Churriana y Calle del Vivero se accede a la Calle A, entrada principal de la urbanización.

Los viales secundarios se han proyectado de 8,00 mts. de ancho, incluyendo aceras de 1,00 mts. a ambos lados, y calzada de 6,00 mts., que permite con comodidad el trafico en ambas direcciones. El vial principal de acceso (Calle A), se proyecta

con 9,00 mts. de ancho, disponiendo de una calzada similar a las anteriores y aceras de 1,50 mts. a ambos lados.

Se han determinado en los planos de proyecto el trazado en planta de toda la red viaria, incluyendo perfiles longitudinales y transversales que definen la rasante definitiva.

El vial con aparcamiento al aire libre, se ha proyectado con 13,50 mts. de ancho total, distribuido en aceras y calzada con las características ya descritas anteriomente y aparcamiento en bateria de 4,50 mts. de longitud.

Para servicio del área de juego y a fin de aislarla de las cercas de las parcelas, se ha dispuesto una senda peatonal de 3,00 mts. de ancho.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

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

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS
SECRETARIA
(GRANADA)

.../...

Así mismo, y como se indica en el Plano de Viales, se preveerá un 2 % de aparcamientos para minusvalidos, con una sección geométrica mínima de 3,30 x 4,50 mts., de acuerdo a lo previsto en el apartado c) del artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

REDES DE SERVICIO.-

De acuerdo con el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento, en los planos de proyecto se ha especificado el trazado y características de todas las redes de servicio a excepción de la canalización telefónica y conducción de gas, por no ser viable en la actualidad el establecimiento de dichos servicios.

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

ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

Se ha proyectado el esquema de la red en base a una dotación de 250 l/h/día

.../...

y en malla cerrada, salvo ramales aislados que completan el servicio, para equilibrar las presiones y caudales a la vez que obtener un óptimo rendimiento.

El suministro se realiza a traves de la Red Municipal que discurre por el Camino de Churriana, existiendo en la Calle del Vivero un ramal de 100 mm. de diámetro, desde el cual conecta con identico diámetro la Calle A del Plan Parcial.

La red se calcula para una población estimada de 160 habitantes, dotación de 250 l/h/día y un coeficiente punta de 2,4.

Con estas premisas el caudal de cálculo sería:

$$q = \frac{160 \times 250}{3.600 \times 24} \times 2,4 = 1,11 \text{ l/seg}$$

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCIA

caudal que se satisface por exceso con la conducción municipal de 100 mm. de diámetro.

La tubería principal se proyecta con identico diámetro de 100 mm., dado que aunque supera con creces las necesidades del Plan Parcial, permitirá en su día conducir el agua de futuras ampliaciones.

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS
SECRETARIA
(GRANADA)

.../...

Las tuberías serán de PVC, con diámetros de 100 mm. y 75 mm. e irán enterradas 80 cms. bajo rasante.

Se han proyectado hidrantes con radio máximo de 100 mts. y llaves de paso, que aislen determinados sectores en casos de averías.

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

RED DE SANEAMIENTO.-

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

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

-- Tuberías de hormigón centrifugado, de diámetro mínimo de 20 cms., con las secciones y pozos de resalto necesarios para que la velocidad de circulación esté comprendida entre 0,5 y 3 m/seg.

.../...

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

-- Pozos de registro en cambios de dirección y rasante y en alineaciones rectas cada 50 mts.

-- Cámaras de descarga automática con 20 l/seg. de caudal en las cabeceras de la red.

-- Sumideros para evacuación de aguas pluviales en los cambios de dirección y rasante y en alineaciones rectas cada 40 mts., al tresbolillo.

Los extremos de la red conectarán a traves de los terrenos del mismo propietario con la tubería municipal de 40 cms. que discurre por la Calle Las Margaritas.

El trazado de dichos ramales deberá coincidir en su día, tras una futura ampliación, con las calles que se proyecten de conexión con Las Margaritas, a fin de hacerlos accesibles en caso de posibles averías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

En el Plano de Saneamiento se grafía el trazado y las características de la red.

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

.../...

RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.-

Como dotación para el cálculo de la red de energía eléctrica se fijan 0,7KW por habitante con un coeficiente de simultaneidad de 0,8 y 15 KW para el alumbrado.

Con estas dotaciones de cálculo, la potencia necesaria sería de 105.000 watios, que se satisface plenamente con el transformador de 177.000 watios de potencia, instalado y autorizado con fecha 8 de Marzo de 1.983 por el Servicio Territorial de Industria y Energía de la Junta de Andalucia.

La red de distribución a parcelas será subterránea e irá enterrada en zanja de 80 cms. de profundidad.

La red de alumbrado público se proyecta fijando los niveles de iluminación y factores de uniformidad que se recoge en el cuadro siguiente, que cumplen lo prescrito en las Normas Subsidiarias.

.../...

CONCEPTO	Vial de 8 mts	Viales de 12,50 mts (Zonas aparcamiento
Iluminación horizontal media	10 lux	10 lux
Coeficiente de uniformidad	0,22	0,22

Con estos condicionantes se proyectan luminarias sistema Semi Cut-Off de vapor de mercurio color corregido de 125 W de potencia y 4.700 lumenes.

Se dispondrán al tresbolillo y a una distancia de 20 mts. en las vías de 8 metros y 15 mts. en la zona de aparcamiento.

Se ha utilizado el método de los nueve puntos para el cálculo de la iluminación sobre la calzada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
-5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

RECOGIDA DE BASURAS.-

Corresponderá a los servicios municipales.

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS
SECRETARIA
(GRANADA)

***/...

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

NORMATIVA

Para la redacción de los proyectos de urbanización se exigirá el cumplimiento de lo establecido en las siguientes Normas, Reglamentos y Recomendaciones:

-- Instrucción de Carreteras (MOPU)
-- Normas Provisionales para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento a poblaciones (MOPU)
-- Codigo Alimentario
-- Normas sobre alumbrado de poblaciones
-- Reglamento Eléctronico de Baja Tensión (Ministerio de Industria)
-- Reglamento Eléctronico de Alta Tensión (Ministerio de Industria)
-- Recomendaciones para proyecto de intersecciones (MOPU)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

1000
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
1030 0184 003658
VISADO DEMARCACION DE ANDALUCIA ORIENTAL
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Granada, 20 de Julio de 1.984

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Manuel Lopente ~~Sánchez-~~Palencia
Coleg. 6.614

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

MEMORIA INFORMATIVA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

MEMORIA INFORMATIVA

1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La zona objeto de ordenación está incluida en las Normas Subsidiarias de Las Gabias, aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo.

Dichas Normas califican los terrenos sobre los que ahora redactamos el Plan Parcial, como zona Residencial.

Así pues el Plan Parcial que nos ocupa, se ha redactado teniendo en cuenta las Normas citadas, así como las exigencias del actual Reglamento de Planeamiento de 23/6/1.978 (BOE 18/9/1.978) y se consideran como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976.

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1. SITUACION Y LIMITES.-

Coordenadas.- Las coordenadas del territorio objeto del presente Plan Parcial son:

.../...

Longitud ..... 3° 39' 20"

Latitud .....37° 08' 45"

Las coordenadas Lambert del mismo punto, según la cartografía militar de España son 605,214 y 273,520.

Superficie.- La superficie aproximada asciende a 41.983 m2.

Altitud.- La altitud de la zona ordenada es de 662 mts. sobre el nivel del mar en Alicante.

2.2. CLIMA.-

Tipo de clima.- Se puede calificar de Continental - Mediterráneo, según se desprende de los datos que se reseñan a continuación:

Temperaturas medias mensuales

Enero ..... 6,4°

Febrero .....7,8°

Marzo .....10,1°

Abril .....12,9°

Mayo .....16,3°

Junio .....21,0°

Julio .....24,7°

...|...

Agosto	25,5°
Septiembre	20,8°
Octubre	13,2°
Noviembre	10,1°
Diciembre	7,3°

Temperaturas extremas

	Máximas	Mínimas
Enero	6,4°	- 3,5°
Febrero	20,6°	- 2,0°
Marzo	24,0°	1,0°
Abril	22,0°	1,9°
Mayo	31,4°	4,0°
Junio	36,0°	8,0°
Julio	39,0°	11,6°
Agosto	39,0°	12,4°
Septiembre	35,6°	8,3°
Octubre	29,5°	3,4°
Noviembre	22,1°	2,0°
Diciembre	18,4°	- 2,5°

Regimen de lluvias.-

El regimen de las precipitaciones pone al descubierto una influencia atlántica importante a pesar de su caracterización general como mediterráneo:

Régimen pluviométrica.-

	Precipitaciones l/m2	Dias de lluvia al mes
Enero	43,5	8,3
Febrero	52,8	10,4
Marzo	65,3	11,2
Abril	55,5	9,7
Mayo	41,8	8,4
Junio	18,4	4,8
Julio	3,7	1,2
Agosto	4,2	1,6
Septiembre	38,6	5,0
Octubre	48,9	8,0
Noviembre	57,6	9,7
Diciembre	57,4	9,7

Humedad relativa media anual.-

Durante el periodo 1.903 - 1.964, la humedad relativa media anual fue del 63,76 %.

Régimen de vientos.-

Al estar rodeada de alturas, presenta largos periodos de calma y escasos golpes violentos en ocasiones de borrascas de carácter general. En el periodo 1.901 - 1.975, la dirección dominante del viento fue W.

.../...

2.3. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, HIDROGEOLOGICAS GEOTECNICAS

GEOLOGIA.-

La zona sujeta al Plan Parcial, se sitúa en las proximidades del contacto entre los materiales de edad Cuaternaria y los materiales de Mioceno, que corresponden al relleno de la Depresión de Granada, que constituye una de las depresiones postorogénicas intramontañas mas características de las Cordilleras Béticas, siendo los terrenos Cuaternarios, los que como se refleja en el Plano Geológico, se extiende a lo largo del entorno concreto del Plan.

las características litológicas que definen a los materiales pertenecientes a las edades mencionadas, son las siguientes:

Cuaternario: Corresponde con sedimentos fluviales de relleno y están definidos por una alternancia de gravas, arenas y limos con mayor abundancia de los componentes finos. El sustrato de ésta serie lo forman los materiales de Mioceno y la potencia total de este tramo es variable, disminuyendo conforme nos acercamos al contacto descrito; la distancia en planta

a este contacto es de unos 100 metros aproximadamente, tanto en uno como en otro sector.

Mioceno: Se caracteriza por presentar una secuencia de margas, limos, areniscas y niveles evaporitícos (yesos) buzando hacía el Este unos 25° - 35°, hundiéndose bajo los materiales del Cuaternario.

Debido a acciones antrópicas, se han desarrollado unos suelos vegetales de unos 30 - 40 centímetros en ambos sectores, constituyendo la roca madre las gravas, arenas y limos del Cuaternario.

HIDROGEOLOGIA.-

Los materiales pertenecientes al Cuaternario, constituyen el acuífero de la Vega de Granada, pero en este sector el nivel piezométrico regional se sitúa a una cota aproximada de 600 mts., sobre el nivel del mar, dado que la zona de estudio se sitúa a una cota topográfica que varía entre 660 - 665 mts., sobre el nivel del mar, y dada que la proximidad del contacto con los materiales del Mioceno que constituyen el sustrato, es muy probable que estos materiales se encuentren secos, por tanto presentan características hidrogeológicas

desfavorables.

Los materiales pertenecientes al Mioceno, dado su carácter impermeable y la presencia abundante de yesos, no presentan interés hidrogeológico en este sector.

Dentro de los planos de Información se acompaña un Plano Higrogeológico de la zona.

GEOTECNIA.-

No se poseen datos cuantitativos de los materiales que afloran en el área del Plan Parcial, así pues nos referiremos a aspectos puramente cualitativos.

Se sitúa este sector en una zona de topografía plana, con pendiente del 1 al 3 % y por tanto se considera una zona estable y bajo condiciones naturales.

El drenaje es aceptable y el sector se encuentra atravesado por diversas acequias. Se recomienda la realización de un estudio geotécnico que determine cuantitativamente las características mecánicas de los materiales, a la vez que suministra datos sobre la posición del sustrato constituido por los materiales

.../...

del Mioceno que presentan características geomecánicas desfavorables con posibles problemas de hundimientos, asentamientos bruscos y problemas derivados de su agresividad química dada la presencia de sulfatos.

En otro sentido, el área del Plan Parcial se encuentra en una región de más alta sismicidad de la Península, se trata de una zona de grado IX, según la Norma Sismorresistente P.D.S.-1 (1.974). Los valores que pueden contarse para ésta zona son:

Velocidad: 24 cm/seg.

Aceleración: 381,4 cm/seg.

Para un periodo T = 8,5, el coeficiente sísmico básico C = 0,30.

2.4. POBLACION

Según el último censo de 1.981, la población de derecho ascendia a 5.040 habitantes.

DESARROLLO DE LA POBLACION.-

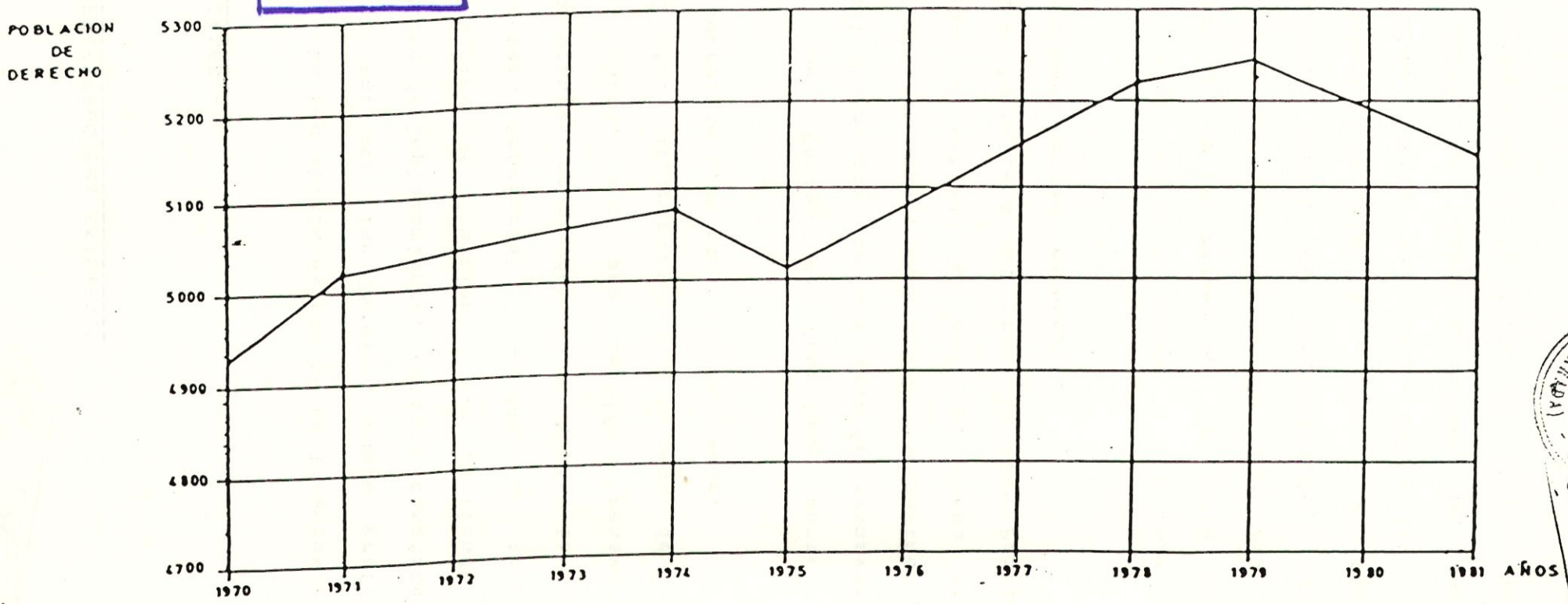
El desarrollo de la población está expuesto en la gráfica adjunta en la que puede

.../...

observarse como a partir de 1.970 se dá un crecimiento a la población, que consigue a partir de 1.975 recuperar el fuerte descenso ocasionado por la emigración.

.../...

EVOLUCION DE LA POBLACION



3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

3.1. VIALES.-

La red viaria existente en la actualidad en el entorno del Plan Parcial, queda grafiado en el Plano de Emplazamiento, estando constituida por el Camino de Churriana, que partiendo de la Carretera Provincial C - 340 de Armilla a Gabia Grande, cruza de Sur a Norte la zona de Los LLanos, con una sección transversal de 8,00 mts., distribuidos en calzada de 6,00 mts. y aceras de 1,00 mts. a ambos lados.

Del Camino de Churriana parte la calle del Vivero que con una sección transversal de 9,00 mts. de ancho, esta totalmente pavimentada en cuanto a calzada se refiere; dicha calle termina en la calle A del presente Plan Parcial, sirviendo como acceso preferente.

Otro camino de acceso a la zona del Plan Parcial, es a traves de la calle Santa Isabel, que con una sección de 8,00 mts., y en perfecto estado de pavimentación, enlaza la carretera Provincial C - 340 y el Camino de Churriana, antes mencionado. Desde la calle Santa Isabel, se accede a traves del Camino de Las Estaquillas a la Calle del Vivero, desde

la cual comunicamos con la Calle A de acceso a la Urbanización.

3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.-

El suministro de agua a la zona objeto de estudio, se realiza a traves de la red municipal de Gabia Grande, según acuerdo de la Corporación.

La red municipal, discurre a lo largo del Camino de Churriana y de la Calle Santa Isabel. Del Camino de Churriana parte un ramal de PVC de 100 mm. de diámetro que accede a lo largo de la Calle del vivero y que está en la actualidad colocado hasta el cruce con el Camino de Las Estaquillas.

Desde dicho cruce, se prolonga 30 mts. la tuberia con la misma sección de 100 mm., dando de este modo conexión con la Calle A del Plan Parcial (prolongación de la Calle del Vivero) desde donde se distribuye en la urbanización a traves de la red proyectada.

La tuberia existente está en la actualidad en perfecto estado de conservación y enterrada bajo rasante 80 cms.

La red municipal que suministra a

.../...

la zona de Los Chopos y de los LLanos, procede del Deposito de 825 m3 de volumen que se abastece mediante aforo realizado en el Rio Dilar.

3.3. SANEAMIENTO.-

Para recogida de aguas residuales, el Ayuntamiento dispone en la zona de Los Chopos, una red de saneamiento de 40 cms. de diámetro, que a traves de la Calle de Las Margaritas, desemboca en una fosa de depuración que vierte sus aguas en el Ramal de la Acequia de Arache.

Siendo los terrenos situados desde el limite del Plan Parcial, hasta la Calle de Las Margaritas, propiedad del promotor del presente Plan Parcial, se conectarán a traves de dichos terrenos los ramales de desagüe de la urbanización con el colector municipal de la mencionada calle.

El trazado de dichos ramales deberá coincidir en su dia, tras una futura ampliación, con las calles que se proyecten de conexión con Las Margaritas, a fin de hacerlos accesibles en caso de posibles averias.

3.4. ENERGIA ELECTRICA.-

La energía eléctrica se suministra

.../...

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

por la Compañia Sevillana de Electricidad S.A., a traves de un transformador existente en la zona y grafiado en los Planos Topografico y de Energía Eléctrica.

Dicho transformador suministra una potencia de 177.000 watios, con una tensión de 380/220 voltios y está autorizado con fecha 8 de Marzo de 1.983 por el Servicio Territorial de Industria y Energía de la Junta de Andalucia, y ejecutado de acuerdo al proyecto redactado por tecnico competente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejeria de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (GRANADA)

CUADRO DE CARACTERISTICAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

CUADRO DE CARACTERISTICAS

Superficie Bruta 41.983 m3

	Reservas según N.S. Ley del suelo y R.P.	Reservas en Proyecto
Espacios libres de uso y dominio público		
Jardines	4.198 m2	2.690 m2
Areas de Juego		1.524 m2
Docente		
Preescolar	1.000 m2	1.020 m2
Servicios de Interes Público y Social.		
Equipamiento Social y Comercial	$\frac{40 \times 2}{0,20 \times 2}$ = 200 m2	400 m2
Total Reservas	5.398 m2	5.634 m2
Viales		6.354 m2
Aparcamientos		270 m2
Total Reservas y Equipamientos		12.258 m2

Superficie Neta 29.725 m2

Nº de viviendas 39

Nº de habitantes 195

Nº de viviendas/Ha 9,30

Nº de habitantes/Ha 37,2

SISTEMA DE ACTUACION Y DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

SISTEMA DE ACTUACION Y DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.-

SISTEMA DE ACTUACION.-

Se propone el Sistema de Compensación, llevandose a cabo la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo.

De acuerdo con el Articulo 157-3 del Reglamento de Gestión, al pertenecer todos los terrenos objeto del Plan a un solo propietario se exceptua el requisito de constitución de la Junta de Compensación.

DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PlANEAMIENTO.-

a) Las obras de urbanización se realizarán por Contratación Directa del propietario de los terrenos, realizandose las obras de acuerdo a las exigencias exigidas en el presente Plan Parcial y recogidas en el proyecto de urbanización.

b) El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de acuerdo al Proyecto de Urbanización de DOS AÑOS, realizandose en

.../...

una sola etapa y procediendose a la implantación de todos los servicios, así como a la entrada en funcionamiento de todas las reservas el mismo dia de la terminación de las obras, tras la oportuna conformidad de la Corporación Municipal.

La conservación de la urbanización en lo que es energía electrica para alumbrado público se refiere, así como de cualquier tipo de anomalias ó roturas en el servicio de abastecimiento, saneamiento, jardineria y pavimentación, correra a cargo del promotor de la urbanización, hasta su recepción por parte de la Comunidad de Propietarios.

La Comunidad de Propietarios, de acuerdo a los Estatutos en redacción, se hara cargo por tiempo indefinido del mantenimiento y conservación de la urbanización.

El Ayuntamiento suministrará y facturará el agua potable, recibirá en sus redes municipales las aguas residuales y correrá a cargo con el servicio de recogida de basuras.

c) Se aportará aval bancario por tiempo indefinido del 6 % del coste de urbanización expresado en el Estudio Económico del

.../...

presente Plan, en concepto de garantía del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

d) Los medios económicos de la Sociedad promotora del Plan, están constituidos por el Patrimonio particular de cada uno de los integrantes de la promotora y de los créditos que se solicitarán a Cajas de Ahorro y entidades bancarias.

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

Dada la poca superficie del terreno objeto del Plan Parcial, al estar concatenados entre si la mayoria de los servicios y el pretender que las reservas entren simultaneamente todas en funcionamiento el mismo día de la conclusión de las obras, se ha establecido una UNICA ETAPA para el desarrollo del Plan Parcial, estableciendose un plazo de DOS AÑOS para su consecución total, a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo y del correspondiente Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento de Las Gabias.

Para el desarrollo de esta unica etapa se seguiran los siguientes pasos:

-- Tramitación y Aprobación definitiva de proyectos.

-- Obtención de licencia municipal de urbanización.

-- Explanación y Rasanteo de viales.

-- Apertura de zanjas para implantación de los servicios.

.../...

-- Redes de servicios (Abastecimiento, Saneamiento y Energía Eléctrica), con prueba de eficaz funcionamiento.

-- Acometidas particulares por parcelas de los servicios.

-- Alumbrado Público.

-- Embordillado, Pavimentación y Acerado.

-- Jardinería.

Procediendose finalmente a una confrontación por los servicios técnicos municipales y a una recepción por la Comunidad de Propietarios.

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

Siendo el área de actuación del Plan Parcial, una zona de nuevo desarrollo urbano, el coste de las obras de urbanización, habida cuenta la proximidad de las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento, así como la escasa obra de explanación a realizar dada la horizontalidad del terreno, se evalua economicamente en los siguientes capitulos:

Explanación, pavimentación, señalización y jardinería . . .	6.500.450 Pts.
Redes de Abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios	1.010.000 Pts.
Red de Alcantarillado	1.450.000 Pts.
Red de Distribución Energía Electrica y Alumbrado Público . .	1.795.000 Pts.
Otras redes ó canalizaciones . . .	350.000 Pts.
Obras especiales para entubación y sifón de acequia	250.000 Pts.
	==========
	11.365.450 Pts.

.../...

Así pues asciende el presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización a la cantidad de ONCE MILLONES TRESCIENTAS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA PESETAS (11.365.450 Pts.)

Dado que se establece una sola etapa para el desarrollo e implantación de los servicios, se prevee que dicho presupuesto será el real a excepción de imprevisibles subidas en el costo de materiales y mano de obra.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1993
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - SECRETARIA - (GRANADA)

ORDENANZAS REGULADORAS

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS SECRETARIA (GRANADA)

ORDENANZAS REGULADORAS

PREAMBULO.-

Constituye este documento el cumplimiento de lo establecido en el Articulo trece de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976 y Articulo 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 Gabia, las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en ellas, entendiendo 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS SECRETARIA (GRANADA)

.../...

El presente Plan Parcial se desarrolla en tres apartados:

1.- ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

2.- ORDENANZAS PARTICULARES

3.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

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, habra 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 limites 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 Articulo 78-b) de la Ley del Suelo.

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

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 1.346/1.976 de 9 de Abril), Reglamento de Planeamiento (BOE 18/9/1.978) y Reglamento de Gestión Urbanistica (BOE 31/1/1.979).

CAPITULO II: PARCELACION Y REPARCELACION

SECCION 1ª: GENERALIDADES

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

SECCION 2ª: PROYECTO DE PARCELACION

ORDENANZA 1.2.2.- - INICIATIVA.- El proyecto de Parcelación puede iniciarse de acuerdo con lo establecido en el Articulo 98 de la Ley del Suelo.

ORDENANZA 1.2.3.- - OBJETO.- La unidad parcelaria 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 estado actual, con detalles de las edificaciones cercanas, pozos, etc.. En determinados casos, podrá exigirse la altímetria con curvas de nivel de metro en metro.

b) Plano Parcelario con acotación de parcelas

.../...

y señalando los accesos, linderos y Planeamiento aprobado. Relación de propietarios.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de sus parcelas, donde se justifique que la parcelación se ajusta a las Ordenanzas aplicables.

d) Condiciones urbanísticas de la finca existente acompañada de tantas solicitudes de Condiciones Urbanisticas como parcelas resulten de la parcelación.

SECCION 3ª: PROYECTO DE REPARCELACION

ORDENANZA 1.2.5.- - CONTENIDO.- El proyecto de Reparcelación deberá reflejar las siguientes operaciones:

a) Clasificación, calificación y valoración de los terrenos existentes en la zona a reparcelar.

b) Asignación a cada una de las fincas existentes en la zona de un valor concreto según lo dispuesto en el Articulo 99 y Articulo 103 y siguientes de la Ley del Suelo.

c) Valoración de las fincas resultantes según lo dispuesto en la Ley del Suelo.

.../...

d) Valoración de las edificaciones que deben derruirse 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, señalandose 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.

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

CAPITULO III: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

ORDENANZA 1.3.1.- - SISTEMAS DE ACTUACION.- De acuerdo con el Articulo 119 de la Ley del Suelo, las actuaciones se realizarán mediante los sistemas de Compensación, Cooperación ó Expropiación, adoptandose el primero.

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

ORDENANZA 1.3.3.- - ESTUDIO DE DETALLE.- De acuerdo con el Articulo 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 preveér 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.

ORDENANZA 1.3.5.- - PROYECTOS DE URBANIZACION.- A tenor de lo dispuesto en el Articulo 15 de la vigente ley del Suelo, los Proyectos 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 adoptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Así mismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización de 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 carácteristicas 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.

ORDENANZA 1.3.7.- - CONDICIONES Y GARANTIAS.-

En el Pliego de Condiciones Economico- Facultativas deberá expresarse el plan de étapas 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 APARCAMIENTO.- En los Proyectos de Parcelación, podrán señalarse nuevas vías suplementarias, privadas ó públicas, en el interior de las manzanas ó 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 ó en la propia edificación las áreas complementarias para esta dotación según los usos siguientes:

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 4,50 x 2,20 mts., 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 com edificación baja, exenta en el interior de la parcela ó adosada a linderos, típica para vivienda unifamiliar, con las si-

guientes limitaciones:

- Altura máxima 2 plantas.

- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle como mínimo de 3 metros.

- 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.

TITULO II

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 750 m2.

ORDENANZA 2.1.2.- - OCUPACION.-

La máxima ocupación permitida será del 20 % de la superficie neta de la parcela, una vez descontada la 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 atendrá a lo 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 m3/m2.

ORDENANZA 2.1.5.- - RETRANQUEOS.-

La distancia desde la edificación a los linderos de parcela y a las alineaciones de la calle ó calles será como 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.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

ORDENANZA 2.1.6.- - ALTURA DE PISOS.-

La altura de planta estará comprendida entre los límites siguientes:

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS
SECRETARIA
(GRANADA)

.../...

Planta baja 3 - 4,50 mts.

Planta de pisos 2,75 - 3,00 mts.

En estas medidas estará incluido el espesor de forjados.

ORDENANZA 2.1.7.- - CERRAMIENTOS DE PARCELA.- La parcela podrá ser cercada mediante valla overja, 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 mts. sobre rasante de fachada ó 1,50 mts. en medianerías, no pudiendose 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 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 enseñanza: Centros de estudios de caracter 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 enfermos. Clinicas veterinarias y establecimientos similares. Guarderias 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 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 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 el 0,1 m3/m2.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los 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, recomendandose una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznables 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 arquitectonica se incorpore a la del resto del edificio.

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

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).

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, entendiendose 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 raiz cuadrada de la superficie de la vivienda.

GRANADA, 20 de Julio de 1.984

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Manuel Lorente Sánchez-Palencia

Coleg. 6.614

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
31.07.84 003658
VISADO DELEGACION DE ANDALUCIA ORIENTAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS
SECRETARIA
(GRANADA)

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (GRANADA) SECRETARIA

CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 5 SET. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (GRANADA) SECRETARIA

DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

OBJETO.-

El objeto es distribuir equitativamente los beneficios y cargas resultantes del Planeamiento, entre los propietarios de suelo urbanizable programado, de acuerdo con la Ley. (Articulo 51.1. de Reglamento de Gestión Urbanística). Se consigue esto, aplicando coeficientes correctores subjetivos, atendiendo a aspectos tales como accesos, usos, topografía, tipo de terreno, etc., de modo que no se produzcan plusvalías desiguales.

El Articulo 31.1. del Reglamento de Planeamiento, establece los siguientes coeficientes:

- Coeficiente de zona: Expresa el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.

- Coeficiente de sector: Refleja las diferencias existentes entre los distintos sectores, atendiendo a los sistemas generales, caracteristicas del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y a cualquier otra circunstancia que se considere de particular relevancia.

.../...

- Coeficiente de homogeneización de cada zona, que vendrá en función del coeficiente de zona aplicada sobre el del sector en que esté ubicada, ajustandose en alguna zona concreta en que concurran circunstancias especiales.

Según el Articulo 84 de la Ley del Suelo, a efectos de la gestión urbanistica, se determinará el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo, así como el aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentra enclavado.

Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda el de la totalidad del suelo urbanizable programado, el exceso será de cesión obligatoria y gratuita, según el Articulo 84.4. El sobrante, pasará a pertenecer al Patrimonio Municipal.

Cuando el aprovechamiento de una finca, según la clasificación establecida por el Plan General, no alcance el 90 % del aprovechamiento que le corresponda, deberá compensarse, por adjudicación de terrenos edificables en áreas de situación y condiciones similares.

.../...

Sí éste defecto fuere inferior a un 15 % del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá sustituirse, a criterio de la Administración competente, por una indemnización en metálico.

Sí el aprovechamiento medio es inferior, las cargas se disminuirán proporcionalmente, corriendo por cuenta del Ayuntamiento la diferencia.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en suelo urbanizable tiene derecho, será el resultado de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del sector, una vez deducidas las cesiones que establece la Ley.

DEFINICIONES

APROVECHAMIENTO DE ZONA:

Es el resultado de multiplicar su superficie edificable por la edificabilidad en m2/m2 y por el coeficiente de homogeneización.

APROVECHAMIENTO DE SECTOR:

Es la suma de los aprovechamientos de cada zona de las que comprende el sector.

.../...

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR:

Es el coeficiente de dividir el aprovechamiento del sector por la superficie total planeada en el sector.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A continuación se incluye:

a) Cuadro resumen de zonas, donde se muestra la superficie de cada zona, su edificabilidad, volumen, ocupación, etc..

b) Cuadro de aprovechamiento medio de cada zona y de coeficientes correctores, así como los aprovechamientos de zona.

c) El aprovechamiento medio del sector.

En el caso que nos ocupa, el aprovechamiento de la zona es, según las Ordenanzas reguladoras, del 20 % de ocupación en planta y 1,2 m3/m2 de edificabilidad.

El factor de zona lo fijamos en 1,00 por poder edificar en la parcela todo el volumen permitido por las Ordenanzas.

De acuerdo con el artículo 31 del

.../...

Reglamento de Planeamiento y teniendo en cuenta los apartados allí recogidos y las caracteristicas de la Urbanización en cuanto a distancia al casco urbano, calidad del suelo tanto para cimentación como para apertura de zanjas, existencia de líneas eléctricas aéreas de alta tensión y condiciones paisajisticas y de vistas, obtenemos el coeficiente de sector:

Accesibilidad	Subsuelo	Varios	Coeficiente sector
1,00	1,00	1,00	1,00

De acuerdo con estos coeficientes y las superficies del Plan Parcial, obtenemos el aprovechamiento expresado en el Cuadro Nº 1.

.../...

CUADRO Nº 1

ZONAS	SUPERFICIE	COEF. ZONA	COEF. SECTOR	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	29.725	1,00	1,00	1,00	29.725
ZONA VERDE Y USO PUBLICO	4.214	0,00	1,00	0,00	0,00
VIALES	6.624	0,00	1,00	0,00	0,00
ESCOLAR	1.020	0,00	1,00	0,00	0,00
EQUIPAMIENTOS	400	0,00	1,00	0,00	0,00
TOTAL	41.983				29.725

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
SEP. 1989
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS
SECRETARIA
(GRANADA)

Coeficiente aprovechamiento medio = $\frac{29.052}{41.983}$ = 0,691

Aprovechamiento medio = 29.052

10 % del Aprovechamiento medio de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento = 2.905 m2

El Ayuntamiento deberá correr, por otra parte, con el 10 % del costo de las obras de urbanización.

Parece lógico detraer del suelo urbanizado que debe recibir el Ayuntamiento la parte equivalente al costo del 10 % de las obras de urbanización.

Por ello fijamos el precio de venta de los terrenos en 1.000 Pts/m2. Con estos razonamientos la cantidad de suelo a percibir por el Ayuntamiento, sin sufragar gastos de urbanización, queda como sigue:

Coste de urbanización = 11.365.450 Pts.

10 % de participación municipal = 1.136.545 Pts.

M2 equivalente = $\frac{1.136.545}{1.000}$ = 1.136 M2.

M2 a percibir por el Ayuntamiento =

2.905 - 1.136 = 1.769 M2

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

-- Cámara Oficial de Comercio e Industria de Granada: "Memoria Comercial" (1.971)

-- Consejo Económico Sindical Provincial: "Boletines Informativos"

-- Consejo Provincial de Empresarios: "Granada en Cifras" (1.975)

-- F.A.O. "Mapa Hidrogeológico del Alto Genil"

-- Instituto Nacional de Estadisticas:
"Centro Agrario de España" (1.972)
"Centro de Población" (1.970 y rectificación 1978)

-- LLOPIS SOLBES, J.A.: "Plan Parcial de Ordenación Distrito Sur"

-- Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo:
"Informes previos de terreno: Tramo Moreda-Granada"

-- OCAÑA OCAÑA, M.C.: "La Vega de Granada. Sintésis Geográfica" Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada

-- OCAÑA OCAÑA, M.C.: "Organización de los ríos de la Vega de Granada". Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada

-- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias

RELACION DE PLANOS

RELACION DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION:

I-0.- SITUACION.
I-1.- EMPLAZAMIENTO Y ACCESO.
I-2.- TOPOGRAFICO.
I-3.- ZONIFICACION NORMAS S.
I-4.- VEGETACION Y CULTIVOS.
I-5.- GEOLOGICO.
I-6.- CATASTRAL.
I-7.- HIDROGEOLOGICO.
I-8.- IPSOMETRICO.
I-9.- CLINOMETRICO.

PLANOS DE PROYECTO:

P-1.- ZONIFICACION.
P-2.- VIALES.
P-3.- REPLANTEO.
P-4.- PLANTA PERFILES.
P-5.- PERFILES LONGITUDINALES. (VIALES Y ABASTECIMIENTO)
P-6.- PERFILES TRANSVERSALES.
P-7.- ABASTECIMIENTO.
P-8.- SANEAMIENTO.
P-9.- PERFILES SANEAMIENTO.
P-10.- RED ENERGIA ELECTRICA.
P-11.- ALUMBRADO PUBLICO.