

Manuel Latorre
Vizente

MEMORIA

 DELEGACION DE GRANADA	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA ORIENTAL
	17 ABR 1998
VISADO	
A LOS EFECTOS ESTABLECIDOS	
del presente documento se de informe adjunto al dñr. de la página de la memoria	

MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO

Se redacta el presente Plan Parcial a petición de D^a Maria Luisa Pertíñez Prieto para la ordenación de parte del ámbito correspondiente al Plan Parcial PP-7 comprendido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias con la calificación de Suelo Urbanizable, Residencial Zona 1.

El área ordenada tal y como se indica en los planos, está situada al Sur, al borde del Suelo Urbano, estando comprendido entre la carretera CC-340 y el Camino de Cuesta Blanquilla, constituyendo parte de zona clasificada urbanísticamente en la Revisión de las Normas como de Suelo Urbanizable Residencial Zona 1.

En el Instituto Geográfico y Catastral comprende las parcelas nº 0095028, 0095029 y 0095030 de contribución urbana.

Las coordenadas son paralelo 37° 10' 40", meridiano 3° 51' 11".

Limita al Norte con la Carretera CC-340 y otros, al Sur con el Camino de Cuesta Blanquilla, finca de D. Francisco Rodriguez y otros, al Este con resto de finca de D^a Maria Luisa Pertíñez Prieto y Gabiahogar S.A., en suelo urbano, y al Oeste con la Cañada Honda y otros.

La extensión total ordenada en el presente Plan Parcial es de 42.145,43 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).

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

En el apartado, ámbito de aplicación del Suelo Urbanizable de las Ordenanzas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, establece como superficie mínima de actuación 40.000 m², situación que se cumple en este caso para el desarrollo del Plan Parcial.

DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

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

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

Así pues, el Plan Parcial que nos ocupa, se ha redactado teniendo en cuenta 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 Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, y en la Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo 8/1990 de 25 de Julio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1.992 de 26 de Junio y las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía D. 72/1.992 de 23 de Junio.

CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

a) Superficie

La superficie aproximada asciende a 42.145,43 m².

b) Altitud

La altitud de la zona ordenada es de 712-726 mts. sobre el nivel del mar en Alicante.

c) Topografía

Los terrenos que nos ocupan constituyen las pronunciaciones físicas primeras que delimitan la zona de la Vega en Las Gabias con orientación hacia el Sur en su término municipal.

Su cota predominante y orientación, permite disfrutar de vistas panorámicas hacia la zona de la Vega, Sierra Nevada y Granada.

La zona que nos ocupa está en una loma con formación de sinuosidades en la orografía del terreno.

El área que nos ocupa se sitúa en una zona topográfica en pendiente, con ondulaciones del 6 al 20%. Se considera estable y bajo condiciones naturales.

CLIMA

El tipo de clima se puede clasificar de Mediterráneo-Continental templado, con una temperatura media anual de 14,8°C y una amplitud térmica que va desde 6,7°C en Enero a 25,5°C en Agosto.

REGIMEN DE LLUVIAS

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

FAUNA

La Fauna de la zona, que está muy mermada, está representada por especies como el zorro, comadreja, cernícalo, rabilargo, etc. destacando las mariposas.

USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

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

Las alternativas seguidas en la explotación de cultivos, viene determinada por las expectativas económicas de éstos, cultivándose esencialmente cereales, y como especie arbórea el olivo y el almendro.

CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, HIDROLOGICAS Y GEOTECNICAS

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

- Geología e hidrología

El área ordenada se encuentra enclavada en la Zona III2.

La Zona III2 corresponde al Mioceno (Terciario) con las siguientes características litológicas: limos, arcillas y niveles de yesos. Espesor menor a 50 m.

- Características geomorfológicas.- Pendiente del 10 al 20%.
- Hidrogeología.- Impermeable, drenaje aceptable, escorrentía superficial $e = 0,65 - 0,80$.

- Geotecnia. Recomendaciones Generales.-

En el esquema geotécnico adjunto se observan las dos zonas que afectan a los terrenos del Plan Parcial, especialmente la designada como Zona III2 en la que se ubica la mayor parte de los mismos.

Las características de las zonas que inciden en el área ordenada son las siguientes:

- Zona III2: Tensión admisible en kp/cm^2 , va de 0,5 a 1 kp/cm^2 .
- Cimentación superficial.- Problema de disolución de yesos. Suelo agresivo (afectan a la mayoría de los terrenos ordenados).

A la vista de los datos anteriores y lo recabado sobre el propio terreno, se pone de manifiesto:

- Conveniencia de muestreos geotécnicos previos en el proyecto de urbanización.
- Cuidar los taludes que se deban crear.
- Eliminar el terreno vegetal, capa de espesor variable para preparar la cimentación.
- Vista la característica general de la tectónica en este lugar y los posibles efectos de actividad sísmica, las construcciones deberán ceñirse rigurosamente a las prescripciones de la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94. Esta zona de alta aceleración sísmica.
- En caso de edificios que sometan el terreno a sollicitaciones especiales, se recomienda especialmente la realización de alguna prueba puntual.
- Al presumirse disolución de yesos, se tendrán que tomar las medidas oportunas en la sub-estructura para prevención al respecto.

El drenaje es dudoso. Se recomienda la realización de un estudio geotécnico que determine cuantitativamente las características mecánicas de los materiales a la vez que suministra datos sobre la posición del sustrato constituido por los materiales del Mioceno, 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 Alta Aceleración Sísmica (25 % de la aceleración de la gravedad) según la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94.

POBLACION

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

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Viales

La red viaria existente en la actualidad en el entorno del Plan Parcial queda grafiada en el Plano de Emplazamiento, estando constituida por la Carretera Comarcal CC-340.

En la actualidad se encuentra asfaltada y en buenas condiciones de circulación, con una anchura de calzada de unos (,00 m.

En el otro lindero del ámbiro del Plan Parcial que nos ocupa se situa el Camino de Cuesta Blanquilla, aún por urbanizar.

- Abastecimiento de aguas

El suministro de agua a la zona objeto de estudio se realizará a través de una red municipal de abastecimiento de agua, por ejecutar, y que a partir del depósito de agua existente en Camino de Cuesta Blanquilla se construirá una red que atravesando la urbanización suministrará agua también a la urbanización La Aljomahima, en Gabia Grande.

- Saneamiento

Para recogida de aguas residuales, el Ayuntamiento dispone hasta el lindero de la zona de una red de saneamiento que discurre al borde de la CC-340., en dirección Sur-Norte. A esta red se conectará la red de saneamiento que se proyecte.

El trazado de futuros ramales en la zona desemboca en la en la CC-340, que está al borde del Plan Parcial, para conectar a la red general del Suelo Urbano antes indicada.

- Energía Eléctrica

La energía eléctrica se suministra por la Compañía Sevillana de Electricidad S.A., a través de un transformador que se construirá en el ámbito de la zona, y servido por la red de alta que atraviesa a lo largo la urbanización y que cuenta con dos transformadores aéreos cercanos.

Dicha red que actualmente es aérea, y que se habrá de transformar en subterránea, tiene una capacidad de 20 KV, tratándose de la red Piniche- Casetón de Cuerva.

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

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

ZONIFICACION

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

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

RED VIARIA

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

El acceso a la zona objeto del Plan se realiza a través de la de la CC-340 que atraviesa Las Gabias que conectará atravesando la urbanización con el Camino de Cuesta Blanquilla, aún por urbanizar.

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

Coincidiendo con la existencia de una red de alta tensión de transporte de 220.000 KV. que atraviesa la zona, y para resolver las condiciones de distancia de las edificaciones a la red, se diseña un vial, con una anchura de 13,00 m.

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

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

No se han previsto zonas de aparcamiento público, señalándose que por tanto, y en cumplimiento del art. 45 del R. P. deberán

dotación de abastecimiento y un caudal de pluviales de 13 l/seg.Ha.

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

- Tuberías de hormigón centrifugado o de PVC de diámetro mínimo 30 cms., con las secciones y pozos de resalto necesarios para que la velocidad de circulación tenga un mínimo de 0,6 m/seg de mínima a sección parcialmente llena, y 1,00 m/seg a sección llena, y 2,00 m/seg de máxima.

- Pozos de registro en cambios de dirección y rasanteo y en alineaciones rectas cada 50 metros de distancia máxima.

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

- Sumideros para evacuación de aguas pluviales en los cambios de dirección y rasante y en alineaciones rectas cada 40 metros.

La conexión de la red de saneamiento del Plan Parcial es a la red general de saneamiento del casco urbano del municipio.

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

- Red Eléctrica y Alumbrado Público

Con el fin de satisfacer las necesidades de energía eléctrica y alumbrado público, se realizarán las instalaciones correspondientes en baja tensión, que serán las siguientes:

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

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

La tensión de distribución será de 380 V. en tres fases y la de utilización de 220 V. No se admitirá una caída máxima de tensión que exceda el 5% desde el transformador al lugar de consumo.

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

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

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

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

CONCEPTO	VIAL DE 13 m.	8 metros
----------	---------------	----------

- Iluminación horizontal media	15 lux	10 lux
--------------------------------	--------	--------

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

- Red de Telefonía

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

- Recogida de basuras

Corresponderá a los servicios municipales.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

La zona objeto del Plan Parcial que nos ocupa está al borde del suelo urbano y comienzo de suelo urbanizable, con una estructura similar a la planteada.

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

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

RELACION DE PROPIETARIOS

- D^a. Maria Luisa Pertiñez Prieto N.I.F. 23.556.536 M.
Acera de Darro 30 2º F. GRANADA.
- D. Miguel Rojas Serrano N.I.F. 23.473.414 M.
C/ Motril 2. LAS GABIAS (GRANADA).

OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

La principal característica de los terrenos objeto de este Plan Parcial, es su topografía variada que necesitará de movimientos de tierra para uniformar la pendiente de la red viaria.

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

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

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- SISTEMAS DE ACTUACION.-

De acuerdo con el artículo 119 de la Ley del Suelo, las actuaciones se realizarán mediante los sistemas de Compensación, Cooperación o Expropiación, adoptándose el primero aunque podrá ser sustituido por cualquiera de los otros dos.

- FORMA DE GESTION.-

Todo lo relativo a las formas de gestión se atenderá a lo dispuesto en los artículos 152 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística que lo desarrolla.

- PROYECTOS DE URBANIZACION.-

A tenor de lo dispuesto en el art. 15 de la vigente Ley del Suelo, los Proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica la realización material de las propias del Plan Parcial. No modificarán la ordenación o el régimen jurídico del suelo que se vea afectado por ellos, si bien podrán efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras. Detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan.

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

Como mínimo se incluirán las obras de 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, de las condiciones que establezcan los proyectos de urbanización tendrán el carácter de Normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

- DOCUMENTACION.-

Los Proyectos de Urbanización contendrán:

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

servicios.

e) Pliego de Condiciones de las mismas.

- CONDICIONES Y GARANTIAS.-

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

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

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

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

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

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

La compensación de las obras de urbanización, instalaciones, así como jardinería, será de la Entidad Urbanística colaboradora creada por los Propietarios de las Parcelas para tal fin, según artículos 24 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.

GARANTIAS Y MEDIOS ECONOMICOS

Una vez sea aprobado el Proyecto de Urbanización, la Junta de Compensación presentará como garantía el valor del 6% que depositará en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento de Las Gabias.

Las obras se acometerán directamente por los promotores con sus propios medios económicos.

El presupuesto de ejecución material de la urbanización, según el Estudio Económico-Financiero, presenta una repercusión de los costos de Urbanización por m² de superficie bruta de 2.000,00 ptas/m².

De los 42.145,43 m² de superficie ámbito del Plan Parcial, queda un suelo edificable residencial de 28.075,47 m². Si superamos una tasación previa de los terrenos de 3.000 ptas/m², nos da un valor de 84.226.410 ptas. que supondrán garantía suficiente.

PLAN DE ETAPAS

El presente Plan Parcial se desarrolla en dos etapas de DOS AÑOS, comprendiendo cada etapa la superficie de cada propietario del Plan Parcial que nos ocupa:

En cada etapa se implantarán los sistemas generales del Plan Parcial (red general de abastecimiento, colector de saneamiento hasta su correcta evacuación, transformador de energía eléctrica, conducción de energía eléctrica, alumbrado, red de telefonía y pavimentación de viales de sistemas generales). Su tiempo de duración será de DOS AÑOS a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo y del correspondiente proyecto de urbanización por el Ayuntamiento de Las Gabias.

El presupuesto de Ejecución Material se evalúa en CUARENTA Y NUEVE MILLONES, SETECIENTAS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTAS QUINCE PESETAS (49.762.715 ptas).

Para el inicio de las obras será necesario:

- a) Tramitación y aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial y de Urbanización.
- b) Obtención de licencia municipal de urbanización.

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

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

Procediéndose finalmente a una confrontación por los servicios técnicos municipales y a una recepción provisional de las mismas (excepto del alumbrado público), que tras UN AÑO de garantía se hará definitiva.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

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

- Explanación y jardinería	4.951.815 ptas.
- Redes de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios	7.403.000 ptas.
- Red de saneamiento incluyendo pozos de registro e imbornales	7.500.000 ptas.
- Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y transformador	9.807.000 ptas.
- Acerado, encintado de aceras y paso para minusválidos, señalización y pavimentación.	14.300.900 ptas.
- Canalización telefónica	2.800.000 ptas.
- Obras adicionales e imprevistas	3.000.000 ptas.

	49.762.715 ptas.

ADECUACION DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

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

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

La edificabilidad máxima sobre la totalidad de la superficie bruta será de 0,25 m²/m²., y sobre la parcela residencial neta, de 0,375 m²/m².

El sector delimitado para realizar el Plan Parcial tiene una superficie de 4,214543 Ha., suficiente para asumir las cesiones previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Constituye parte de una unidad geográfica sin discontinuidades, bordeada por la carretera Comarcal CC-340, y el Camino de Cuesta Blanquilla.

USOS PORMENORIZADOS

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

Debido a la configuración del terreno, se ha recurrido a un sistema de viales que se continuen en terrenos colindantes, arrancando de la CC-340 y comunicando con Cuesta Blanquilla.

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

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

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

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

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO

De acuerdo con el tamaño de la actuación, al ser menos de 250 viviendas, se trata de una Unidad Elemental.

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

- Equipamiento comercial y social de 115,18 m² de superficie.
- Centros Docentes para preescolar con una unidad mínima de 1.000 m² para Centro de enseñanza Preescolar y Guardería.

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

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PREVISTAS

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

Usos pormenorizados	Sup. m ²	Edif. neta m ² /m ²	Edif. m ² .
Residencial	28.075,47	0,375	10.528,30
Jardines y Plazas	2.183,66	0,00	0,00
Areas de Juego y Recreo de niños	2.031,34	0,00	0,00
Equipamiento Escolar	1.000	0,30	300
Equipamiento Comercial y Social	115,18	1,00	115,18
Viales de circulación rodada	8.739,78	0,00	0,00
TOTAL	42.145,43	0,375 m ² /m ²	10.528,30 m ² .

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

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

$$AM = \frac{10.536,36}{28.075,47} = 0,375$$

Hay que señalar que no se ha computado dentro del Aprovechamiento el correspondiente al equipamiento comercial y social, el cual, es de cesión, y su reserva es obligatoria.

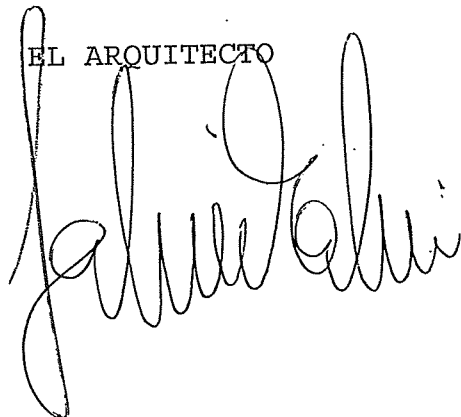
JUSTIFICACION DE LA RESERVA PARA DOTACIONES

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

	Anexo m ²	Previstas en Plan m ²

- Jardines	15 m ² /viv. x 56 = 840	2.183,66
- Areas de Juego y Recreo de niños	3 m ² /viv. x 56 = 168	2.031,34
- Escolar (Preescolar)	10 m ² /viv. x 56 = 560	1.000
- Social y Comercial	2 m ² /viv. x 56 = 112	115,18

EL ARQUITECTO



ORDENANZAS REGULADORAS

- INTRODUCCION

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

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

La zona de aplicación de estas Ordenanzas es la superficie definida por la poligonal, definida en los planos del proyecto del presente Plan Parcial, y comprendida dentro del ámbito general del Plan Parcial PP-7.

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

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

TITULO I

ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.- TRAMITACION DE PROYECTOS Y LICENCIAS

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

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

CAPITULO II - CALIFICACION DEL SUELO

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

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

RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.- Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1.346/1976 de 9 de Abril), Reglamento de Planeamiento (BOE 18/9/1978), Reglamento de Gestión Urbanística (BOE 31/1/1979) Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 8/1990 de 25 de Julio y Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1.992 de 26 de Junio.

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

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

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

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

CAPITULO III - PARCELACION

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

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

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

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

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

- a) Plano acotado de la finca o manzana a parcelar a escala

adecuada en su estado actual, con detalles de las edificaciones cercanas, pozos, etc. En determinados casos, podrá exigirse la altimetría con curvas de nivel de metro en metro.

b) Plano parcelario con acotación de parcelas y señalando los accesos, linderos y Planeamiento aprobado, así como la relación de propietarios.

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

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

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

CAPITULO IV - EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

SISTEMAS DE ACTUACION.- De acuerdo con el Art. 119 de la Ley del Suelo, las actuaciones se realizarán mediante los Sistemas de Compensación, Cooperación o Expropiación, adoptándose el primero.

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

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

En su redacción, se atenderá a lo establecido en el Art. 14 de la Ley del Suelo y a los Arts. 65 y 66 del R. de P.

Su contenido tendrá por finalidad preveer o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes y/ó

b) La ordenación de 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 medios lindantes.

PROYECTOS DE URBANIZACION.- A tenor de lo dispuesto en el Art. 15 de la vigente Ley del Suelo, los Proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica la realización material de las propias del Plan Parcial. No modificarán la ordenación o el régimen jurídico del Suelo que se vea afectado por ellos, si bien podrán efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras. Detallarán las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan.

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

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

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, Cuadro de Precios y Presupuesto de las obras y servicios.
- e) Pliego de Condiciones de las mismas.

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

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

CAPITULO V.- RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

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

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

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

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

USO	1 PLAZA POR CADA

- VIVIENDA	100 m ² de vivienda
- COMERCIAL Y SOCIAL	50 m ² de edificación
- OTROS USOS PERMITIDOS	A justificar en el Proyecto correspondiente.

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

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

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

TITULO II:

ORDENANZAS PARTICULARES

RESIDENCIAL

Comprende las zonas así determinadas en el plano de usos pormenorizados de este Plan Parcial, que forma parte del ámbito general del Plan Parcial PP-7, ocupando una superficie de 28.075,47 m2.

USOS PERMITIDOS.-

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

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

TIPO DE EDIFICACION.-

La edificación será Edificación Aislada con Vivienda Unifamiliar, permitiéndose vivienda unifamiliar adosada entre sí, cuando se actúe sobre un conjunto de cuatro parcelas o más de superficie mínima con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo, al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

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

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

OCUPACION MAXIMA DE SUELO.- La parte del suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 20% de la parcela edificable o neta.

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

EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad máxima permitida para la superficie bruta de suelo urbanizable en la zona, Residencial Zona 1, es de 0,25 m²/m²., que se transforma en edificabilidad por parcela neta de suelo residencial en 0,375 m²/m².

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

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

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

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

NUMERO DE APARCAMIENTOS.- En todos los proyectos de edificación se exigirá la reserva de una plaza de aparcamiento de vehículos por cada 100 m² construídos.

Estos aparcamientos irán ubicados dentro de la parcela edificable.

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

EQUIPAMIENTO ESCOLAR

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

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

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

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

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

PARCELA MINIMA.- Será de 1.000 m².

EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad normal será de 0,30 m²/m².

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

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

Los retranqueos a linderos serán de 3 metros.

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

CONDICIONES ESTETICAS.- La ocupación arquitectónica es libre.

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

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

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

USOS PERMITIDOS.- Será el uso Social y Comercial.

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

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

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

PARCELA MINIMA.- No se limita.

EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad normal será de 1 m²/m².

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

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

Los retranqueos a linderos serán de 3 metros.

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

CONDICIONES ESTETICAS.- La ocupación arquitectónica es libre.

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

NORMAS REFERENTES A OTROS ASPECTOS DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA

- SERVIDUMBRES URBANAS.

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

- PROTECCION EN OBRAS DE CONSTRUCCION.

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

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

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

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

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

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

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

- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

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

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

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

- DERRIBOS.

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

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

- AISLAMIENTO.

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

- CONDICIONES ESTETICAS.

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

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

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

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

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL



NOTA-ENCARGO

I. ARQUITECTO/A:

D/ña.: GABRIEL RODRIGUEZ JIMENEZ Colegiado nº 1.351
 N.I.F. 29.019.993-M Domicilio AVDA CONSTITUCION 18 GRANADA
 - En representación de la entidad profesional _____ S.A.
 - Registro Colegial nº _____ C.I.F. _____

II. CLIENTE:

D/ña.: MARIA LUISA PERTINIZ PRETO N.I.F. 23.556.536 M
 Domicilio ACERCA DE JACRO 30 - 2º F GRANADA 18005
 - En representación de _____ S.A.
 Domicilio _____

III. OBJETO DEL ENCARGO:

- Descripción general: PLAN PARCIAL EN LAS GUBIAS. PP-7.
 - Localización: CC-340
 - Fases o misiones encargadas: _____
 - Especificaciones básicas:
 *Según el siguiente programa-resumen:
 Superficie construida prevista: _____
 Programa Funcional: _____
 Calidades características: _____
 Otros datos de interés: _____
 *Según programa detallado adjunto (Anexo):
 - Presupuesto estimado (a detallar y justificar en el correspondiente Presupuesto de Ejecución): _____
 - Plazo/s de realización del trabajo profesional y sus fases: _____

IV. PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (Estudio, gestiones, informes, proyectos especializados...):

- A cargo del Cliente _____
 - A cargo del Arquitecto/a _____

V. HONORARIOS:

☐ Según Baremo Colegial Orientativo
☐ Según la siguiente fórmula convenida:
☐ Tanto alzado: 1.644.210 Pts.
☐ Según presupuesto detallado adjunto (Anexo): Total _____ Pts.
 Forma de pago: _____
 Lugar _____ Anticipos a cuenta _____ Pts.

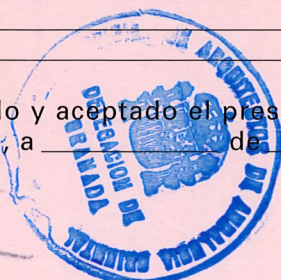
VI. GASTOS:

- A justificar por las prestaciones complementarias, a cargo del Cliente.
 Detalle previsto: _____
 - Provisión de fondos para gastos: _____

VII. OTRAS ESPECIFICACIONES:

En los expresados términos queda formalizado y aceptado el presente encargo de trabajo profesional, en _____ a _____ de 199 _____.

Maria Luisa Preto
 Fdo.: El Cliente



[Signature]
 Fdo.: El Arquitecto/a

NOTA: El arquitecto/a y el cliente podrán optar voluntariamente por formalizar el encargo mediante cumplimentación de la presente Nota-Encargo. La citada Nota-Encargo únicamente deberá entregarse al Colegio cuando el colegiado solicite de este que gestione el cobro de los honorarios acordados.

- DIMENSIONES.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios:
 - 1 cama 6 m²
 - 2 camas 10 m²
- Cuarto de Estar 10 m²
- Cocina 5 m²
- Aseo 2 m²
- Cocina-Comedor 14 m²
- Pasillo:
 - Ancho mínimo 0,80 mts.
 - Ancho mínimo entrada 1,00 mt.

- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

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

EL ARQUITECTO

