

E N T R A D A	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS (Granada)	
	21 SET. 2000	
	REGISTRO GENERAL	3416

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP7-A
LAS GABIAS
PROMUEVE LA MODIFICIACION: PROURVASAN
S.L.
ARQUITECTO: JESÚS ORTEGA PADILLA

1.- AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta a presente modificación puntual por encargo de:

Promotor: PROURVASAN 2000, S.L.

C.I.F. nº: B-18.514.943

Domicilio: CL PINTOR MIRÓ, 19

Localidad: LACHAR (GRANADA)

Representante: Valentín Sánchez Santaella

D.N.I. nº: 24.294.061-N

2.- ANTECEDENTES.

El plan Parcial sobre el cual se pretende realizar la presente modificación puntual fue promovido por D^a Maria Luisa Pretiñes Prieto y redactado por el arquitecto D. Gabriel Rodríguez Jiménez. El ámbito de dicho Plan Parcial fue un sector del PP7 según la calificación de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, dicho sector se denominó PP7-A. La aprobación definitiva del Plan Parcial fue de fecha 26 de Febrero de 1999.

3.- CONTENIDO Y DEFINICIONES DEL PP7-A.

El Plan Parcial PP7-A se redactó de acuerdo a lo especificado en las Normas Subsidiarias de Las Gabias para el suelo urbanizable PP-7 y que se adjunta en el Anexo 1. Las condiciones del desarrollo de sectores urbanizables dentro del PP-7 indicaban como *Condiciones de Ordenación* fundamentales las siguientes:

Edificabilidad Global: 0,25 m²/m²

Uso Global: Residencial Zona 1

En base a estas condiciones se desarrolla y aprueba el PP7-A.

Por otro lado consultando la Normativa General para Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Las Gabias, que se adjunta en el Anexo 2, nos desarrolla el concepto de "Residencial Zona 1" con los siguientes parámetros fundamentales para la redacción de los Planes Parciales, indicándonos los siguientes:

Parcela mínima:	500 m ²
Edificabilidad:	<u>0,25 m²/m²</u>

Con estas condiciones se desarrolló y aprobó el actual PP7-A.

4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN PARTICULARES EXPUESTAS EN EL PP7-A

El PP7-A establece en el "TITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES" que se aportan en el Anexo 3, las condiciones generales de edificación para el suelo urbano resultante en dicho Plan Parcial, ajustándose debidamente a lo contenido en las Normas Subsidiarias de Las Gabias, así vemos como parámetros como:

Parcela mínima; Edificabilidad; Altura, etc., se ajustan a las ordenanzas específicas de dichas Normas Subsidiarias, no obstante el Plan Parcial define una ocupación máxima del 20% de la parcela edificable o neta.

5.- SIMILITUDES EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

Si analizamos con detalle las condiciones de desarrollo de los suelos urbanizables y concretamente para el calificado como "RESIDENCIAL ZONA 1" (Ver Anexo 2) con las ordenanzas para el suelo urbano y concretamente "ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL A" (Ver Anexo 4) definidas en las Normas Subsidiarias de Las Gabias, parece apreciarse que el espíritu de dichas Normas es el de hacer coincidir ambas ordenanzas, es decir

el *Suelo residencial Zona 1* con el *Suelo Residencial A*, ya que parámetros fundamentales de ordenación como en definitiva son Parcela mínima (500 m²) y Edificabilidad (0,40 m²/m² en Normas y 0,375 m²/m² en el Plan Parcial) son prácticamente iguales.

Sin embargo el concepto de ocupación en el primer caso es decir para el suelo urbano "*ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL A*" (Ver Anexo 4) que se fija en el 40% en planta baja y en el 20% en planta alta no se define en ningún modo en las condiciones para suelos urbanizables "*RESIDENCIAL ZONA 1*" (Ver Anexo 2). Así pues podría entenderse por la similitud de las Ordenanzas que este parámetro de ocupación podría aplicarse al suelo urbanizable PP7-A.

6.- MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

Por todo lo expuesto anteriormente y entendiendo que la ocupación definida en el TITULO II. *ORDENANZAS PARTICULARES* del Plan Parcial PP7-A del 20% puede resultar insuficiente e impedir el desarrollo de viviendas en una sola planta sin poder apurar la edificabilidad máxima permitida como por ejemplo la necesidad de viviendas en una sola planta para personas con alguna discapacidad física es por lo que se propone la siguiente modificación puntual:

NORMATIVA ACTUAL:

TITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: La parte del suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 20% de la parcela edificable o neta.

NORMATIVA PROPUESTA:

TITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: La parte del suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 40% en planta baja y el 20% en planta alta de la parcela edificable o neta.

El resto de las condiciones de ordenación no se modifican.

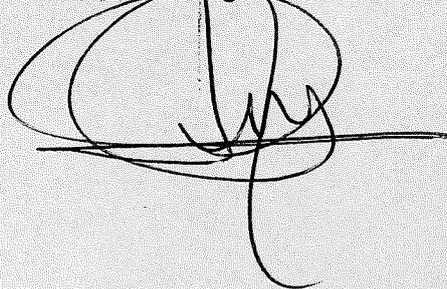
7.- CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto anteriormente y dado que no se alteran las condiciones fundamentales de edificación como parcela mínima y edificabilidad, no existe aumento alguno de la edificabilidad total permitida para el sector modificándose solamente la ocupación lo que daría además mayor juego en la tipología constructiva.

Así pues se propone la tramitación y aprobación de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP7-A en los términos expuestos si la administración actuante lo estima oportuno.

Granada, septiembre de 2000.

Jesús Ortega Padilla

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned below the printed name.

ANEXO 1

PLAN PARCIAL PP-7.

Situación: Situado en la zona Sur del núcleo urbano de Gabia Grande linda al Este con la Urbanización de Pedro Verde y al Oeste con la CC-340.

Objetivo: Organizar la trama urbana interior de la zona, dotandola de la infraestructura necesaria y de sus dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIES

Superficie Aproximada	452.600 m ² .
Reservas para dotaciones	Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial).

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global	0,25 m ² /m ² .
Uso Global	Residencial Zona 1.
Desarrollo del P.P.	La edificación en esta zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
Sistema de Actuación	Compensación.

OTRAS CONDICIONES

En este sector, la superficie de actuación mínima para la redacción de un Plan Parcial será de 4 Hectareas y el área de actuación ha de tener acceso desde un vial principal, no dejándose restos de superficie inferiores a las 4 Has.

ANEXO 2

SUELO URBANIZABLE

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

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

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

- Ambito de aplicación:

En suelo Urbanizable, para la definición del ámbito de actuación existen unos sectores perfectamente definidos en su ámbito y características de desarrollo y otras zonas con definición de su ámbito en las que la superficie de actuación mínima para la redacción de un Plan Parcial será de 4 Has. y ha de tener acceso desde un vial principal de sistemas generales, no dejándose restos de superficie inferiores a 4 Has..

- Tipología de la edificación:

La edificación será Edificación Aislada con Vivienda Unifamiliar para los Usos Residenciales, y Edificación Industrial para los Usos Industriales.

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

- Parcela mínima:

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

- Residencial Edificación Adosada...Parcela mínima 150 m².
- Residencial Intensivo.... Parcela mínima 300 m².
- Residencial Zona 1 Parcela mínima 500 m²
- Residencial Zona 2 Parcela mínima 1.200 m²
- Residencial Zona 3 Parcela mínima 2.500 m²
- Industrial Parcela mínima 300 m²

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

- Alineaciones y alturas de la edificación:

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

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

La altura máxima de la edificación se fija en los planes de

- Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación será del 80% en suelo Residencial Edificación Adosada, del 60 % en suelo Residencial Intensivo, del 20% en suelo Residencial Zonas 1, 2 y 3 y del 80% en suelo industrial de la superficie neta de parcela.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima permitida para la superficie total de suelo urbanizable residencial según su uso pormenorizado:

Residencial Edificación Adosada	1,00 m ² /m ² .
Residencial Intensivo	0,30 m ² /2m.
Residencial Zona 1	0,25 m ² /m ²
Residencial Zona 2	0,15 m ² /2m.
Residencial Zona 3	0,10 m ² /2m.
Industrial	0,8 m ² /m ² .

- Sistema de Actuación:

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

- Usos permitidos:

El uso predominante en suelo urbanizable residencial es vivienda unifamiliar.

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

Asimismo se permitirán los usos públicos en su totalidad.

El contenido de los Planes Parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

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

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

Si el Plan establece para su ejecución la división de su

ANEXO 3

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 RS, CU, RL, SA(2,4), ES, CD (1), CT
(1,2,3)
- 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, incluidos 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.

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.

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. *¡pp! 0,375*

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.

ANEXO 4

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL A

[Handwritten signature]

Definición

Corresponde a la Edificación Aislada.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos en la parcela.

Usos

El uso dominante será residencial unifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso residencial unifamiliar.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de instalación industrial.

Retranqueos

Las edificaciones se retranquearán de los linderos de parcela y de la alineación de la calle una distancia no inferior a 3 mts.

Alineaciones

Serán de aplicación las establecidas en las Ordenanzas.

Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 500 m².

Se permite la agrupación de cuatro o más parcelas de superficie mínima reuniendo las viviendas con la finalidad de crear zonas de uso comunitario, privativo, al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

Frente mínimo de parcela

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 3 mts. o el existente, por el caso de que no se realice una nueva parcelación.

Altura máxima y mínima de la edificación

La altura se fija en 7 mts. con dos plantas de alzado.

Ocupación máxima de parcela:

- Planta Baja 40%
- Planta Alta 20%

Altura de pisos

DILIGENCIA: Colejado con el Original



Será la estipulada en la Normativa.

Voladizos

Se permiten en las condiciones expuestas en la Normativa.

Sótano y Semisótano

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

Edificabilidad máxima:

Se establece en 0,40 m²/m².

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda.

DILIGENCIA: Cotejado con el Original
y Conforme

El Secretario



[Handwritten signature]