

# **INDICE DE DOCUMENTOS Y TEXTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LOS TERRENOS DEL ANTIGUO SILO DEL SENPA, EN CARAVACA DE LA CRUZ.**

## **INDICE:**

Resumen explicativo de las modificaciones introducidas en el Proyecto de Delimitación y Ordenación del Plan Especial de Reforma Interior en terrenos del "SENPA" aprobado definitivamente, para subsanar las deficiencias señaladas en acuerdo Pleno 29/06/2006 y tener en cuenta las consideraciones de la DG. De Urbanismo de 26/02/2007.

## **A-MEMORIA**

- 1.- Objeto del planeamiento.
- 2.- Iniciativa del planeamiento.
- 3.- Base legal y reglamentaria.
- 4.- Descripción del ámbito del PERI delimitado.
- 5.- Usos e infraestructuras.
- 6.- Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.
- 7.- Ordenación propuesta y su justificación.
- 8.- Normas urbanísticas del PERI.
- 9.- Tramitación.
- 10.- Conclusión.

## **B-ANEXOS**

- 1.- Relación de propiedades afectadas por el PERI.
- 2.- Superficies según ordenación prevista por el PERI.
- 3.- Superficies construidas según ordenación prevista por el PERI
- 4.- Comparativa superficies construidas

## **C-PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

## **D.-PLANOS**

- 1.- Situación y delimitación del PERI.
- 2.- Levantamiento topográfico.
  - 3.1.- Parcelario (actualizado según información catastral).
  - 3.2.-Estructura de la propiedad resultante de los convenios suscritos.
- 4.- Zonificación según PGOU anterior y vigente.
- 5.- Delimitación y ordenación propuestas.
- 6.- Alineaciones y rasantes / superficies.
- 7.- Infraestructuras urbanas. (Existentes y previstas).
- 8.-Gestión urbanística. Actuación aislada.

## **8.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PERI:**

El planeamiento y normativa urbanística que afecta a esta zona queda fijado en los siguientes términos:

Clasificación del Suelo: Urbano.

### **Zona 3, Casco actual:**

Condiciones de volumen:

Altura máxima:

Cinco plantas (16 metros) a carretera de Granada.

Cuatro plantas (13 metros) a calle Severo Ochoa, Vicente

Aleixandre, Extremadura, Nueva Apertura (entre Vicente Aleixandre y zona verde) y zona verde.

Construcción por encima de la altura máxima:

Se permite la construcción de un pabellón del tamaño máximo de la caja de la escalera y del ascensor, así como de cuartos trasteros bajo cubierta, sin sobrepasar el 30% de la superficie de la misma.

La altura de estas construcciones no podrá exceder, en más de 3 metros, la máxima permitida.

Altura mínima:

Una planta menos de la máxima.

Fondo máximo edificable:

Diecisiete metros en plantas altas; en bajos la ocupación podrá ser total, excepto en las manzanas que se determinen alineación interior y, en general, cuando se destinen a viviendas la planta baja, el fondo máximo será de diecisiete metros.

Desarrollo máximo de vuelo:

La longitud del frente de voladizo no podrá ser superior al 75% de la totalidad de la longitud de cada fachada. Se retirarán como mínimo 60 centímetros del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje, formando un ángulo de 45º con el plano de fachada cuando su saliente exceda 60 centímetros.

Los cuerpos cerrados en voladizo no podrán situarse a menos de 2 metros del edificio colindante.

No se permitirán voladizos a menos de 3,60 metros de altura sobre la acera.

Saliente máximo de vuelo cerrado:

Un metro a calles carretera de Granada, Severo Ochoa, Vicente Aleixandre y Extremadura.

Ochenta centímetros a resto de calles y zona verde.

Saliente máximo de vuelo abierto:

Un metro a calles carretera de Granada, Severo Ochoa, Vicente Aleixandre y Extremadura.

Ochenta Centímetros a resto de calles y zona verde.

Parcele mínima:

100 metros cuadrados.

Fachada mínima:

6 metros lineales.

**Aparcamientos:**

Uno por vivienda en sótano o semisótano. (en solares con superficie inferior a 240 metros cuadrados y en edificación unifamiliar, no es obligatorio).

**Condiciones de uso:**

**Planta de sótano:**

Aparcamientos.

**Planta de semisótano:**

Aparcamientos.

**Planta baja:**

Comercial o industrial compatible con vivienda.

**Resto de plantas:**

Residencial en todas sus categorías

**Construcciones por encima de la altura máxima:**

Pabellón de caja de escalera y ascensor.

Cuartos trasteros.

No se permiten buhardillas da ninguna clase.

**Condiciones estéticas:**

La composición del edificio será libre sin limitación en el uso de ningún tipo de materiales, prohibiendo dejar paramentos sin acabar o medianeros al descubierto sin tratar.

**Zona 3a, casco actual-PERI SENPA:**

**Condiciones de edificabilidad:**

Edificabilidad máxima del total de la parcela: 6520 m2.

Superficie de parcela: 1260 m2.

**Condiciones de volumen:**

**Altura máxima:**

Seis plantas (19 metros) a carretera de Granada, en todo su fondo.

**Construcción por encima de la altura máxima:**

Se permite la construcción de un pabellón del tamaño máximo de la caja de la escalera y del ascensor, así como de cuartos trasteros bajo cubierta, sin sobrepasar el 30% de la superficie de la misma.

La altura de estas construcciones no podrá exceder, en más de 3 metros, la máxima permitida.

**Altura mínima:**

Una planta menos de la máxima.

**Desarrollo máximo de vuelo:**

La longitud del frente de voladizo no podrá ser superior al 75% de la totalidad de la longitud de cada fachada. Se retirarán como mínimo 60 centímetros del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano

que pasa por dicho eje, formando un ángulo de 45º con el plano de fachada cuando su saliente exceda 60 centímetros.

Los cuerpos cerrados en voladizo no podrán situarse a menos de 2 metros del edificio colindante.

No se permitirán voladizos a menos de 3,60 metros de altura sobre la acera.

Saliente máximo de vuelo cerrado:

Un metro a calles carretera de Granada, Severo Ochoa, Vicente Aleixandre y Extremadura.

Ochenta centímetros a resto de calles y zona verde.

Saliente máximo de vuelo abierto:

Un metro a calles carretera de Granada, Severo Ochoa, Vicente Aleixandre y Extremadura.

Ochenta Centímetros a resto de calles y zona verde.

Parcela mínima:

100 metros cuadrados.

Fachada mínima:

6 metros lineales.

Aparcamientos:

Uno por vivienda en sótano o semisótano. (en solares con superficie inferior a 240 metros cuadrados y en edificación unifamiliar, no es obligatorio).

Condiciones de uso:

Planta de sótano:

Aparcamientos.

Planta de semisótano:

Aparcamientos.

Planta baja:

Comercial o industrial compatible con vivienda.

Resto de plantas:

Residencial destinado a viviendas de protección pública.

Construcciones por encima de la altura máxima:

Pabellón de caja de escalera y ascensor.

Cuartos trasteros.

No se permiten buhardillas da ninguna clase.

Condiciones estéticas:

La composición del edificio será libre sin limitación en el uso de ningún tipo de materiales, prohibiendo dejar paramentos sin acabar o medianeros al descubierto sin tratar.