

**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 42
GRANADA**

EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA

Documento I:
MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO

Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **30 JUN. 2000**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

[Firma]
DOCUMENTO I:
[Firma]
**MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN
Y DE SUS
DETERMINACIONES**

ME

MEMORIA



ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON EL PLAN DE ETAPAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - 2.1 Antecedentes.
 - 2.1.1 Administrativos.
 - 2.1.2 Urbanísticos.
 - 2.1.3 Planeamiento.
 - 2.2 Situación actual.
 - 2.2.1 Usos y edificaciones existentes
 - 2.2.2 Urbanización e infraestructuras existentes.
 - 2.2.3 Estructura de la propiedad del suelo.
 - 2.3 Relación con el territorio.
 - 2.3.1 Aspecto físico.
 - 2.3.2 Aspecto urbanístico. Integración en la estructura general de la ciudad.
 - 2.4 Análisis de las determinaciones del planeamiento.
 - 2.4.1 Determinaciones del Plan General.
 - 2.4.2 Clasificación.
 - 2.4.3 Calificación.
 - 2.5 Análisis de otras afecciones.
 - 2.5.1 Vías Pecuarias.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
 - 3.1 Objetivos y criterios de la ordenación del Plan Parcial.
 - 3.1.1 Objetivos.
 - 3.1.2 Criterios.
 - 3.2 Examen y análisis de las alternativas de ordenación.
 - 3.2.1 Adecuación del aprovechamiento y número de viviendas.
 - 3.2.2 Alternativas de ordenación.
 - 3.2.3 Ordenación propuesta.
 - 3.3 Infraestructura. Redes y galerías de servicios.
 - 3.3.1 Infraestructuras propuestas.
 - 3.3.2 Redes y galerías de servicios.
 - 3.4 Consecuencias sociales y económicas.
 - 3.5 Adecuación posibilidades económico-financieras.



- 3.6 Gestión urbanística.
 - 3.6.1 Sistema de actuación.
 - 3.6.2 Justificación del sistema de actuación.

ANEXOS.

- 1. Síntesis de la Memoria.
- 2. Cuadro comparativo de las características de la ordenación.
- 3. Certificaciones e Informes.
- 4. Documentación Gráfica.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000
EL SECRETARIO GENERAL

P. D. Rodríguez Linares
P. D. Rodríguez Linares



1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON EL PLAN DE ETAPAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *El secretario,*

María Victoria Pérez



El Plan Parcial P-42, viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su Programa de Actuación Urbanística número 4, estando marcada su justificación en base a las siguientes circunstancias:

"a) La dilatada aplicación y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985, cuyo desarrollo ha sido considerado agotado, y que no obstante, no ha sido apurado aún hasta sus últimas propuestas.

b) Un lento y largo proceso de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. a la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y posteriormente al Texto Refundido de 1992, que todavía hoy se encuentra redactada en su nivel de APROBACIÓN INICIAL.

c) Ante esta perspectiva el Ayuntamiento de Granada, tras un análisis de la situación creada y ante la imperiosa necesidad de disponer de una oferta de suelo lo más amplia posible, tanto para desarrollar el Patrimonio Municipal de Suelo (cumpliéndose los fines sociales que éste persigue), como para poder estar en disposición de ofrecer a la iniciativa privada una oferta razonable de suelo urbanizado y edificable, es por lo que se ha llegado a plantear un documento de MEDIDAS TRANSITORIAS (Plan-Puente) a desarrollar de modo paralelo, simultáneo e independiente al proceso de Revisión del Plan General. Y por ello cuanto se es consciente de que, cualquiera de las actuaciones programadas dentro de esas MEDIDAS TRANSITORIAS, entre ellas el desarrollo de varios "Programas de Actuación Urbanísticas", al desligarlas e independizarlas del proceso de Revisión del Plan, se ultimarán en un período más corto de tiempo, y permitirán, por tanto, disponer de una oferta más próxima e inmediata de suficiente suelo urbanizado, y en consecuencia, apto para edificar.

La regulación legal y reglamentaria del Plan Parcial se fundamenta en las determinaciones especificadas en el P.A.U. 4, en el Plan General de Ordenación Urbana de 1985, el vigente texto de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998 de 14 de Abril y en la Ley de Suelo de la Comunidad Andaluza 1/1997 de 18 de Junio.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 30 JUN 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P.D. *[Firma]*

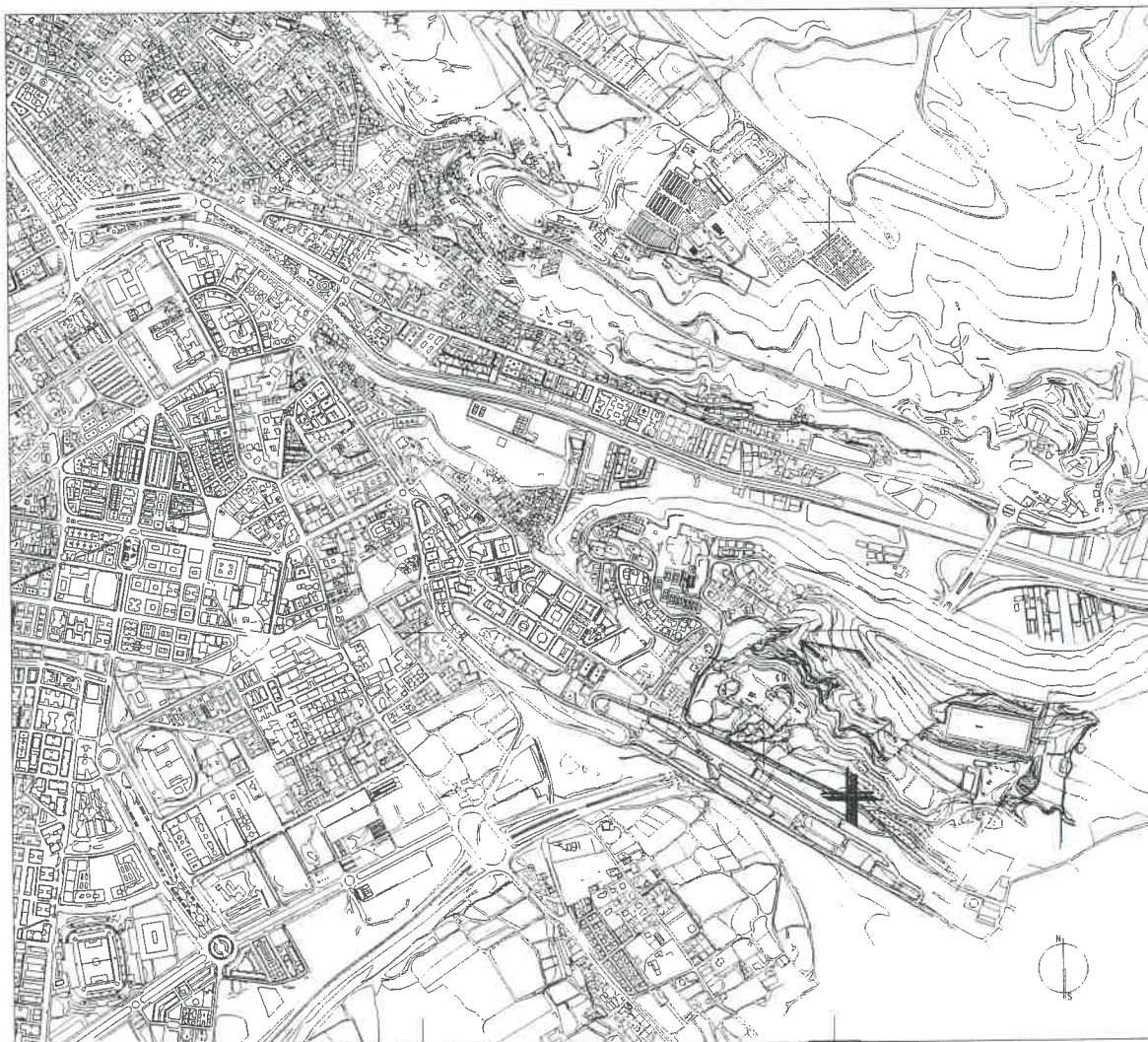


2.1 ANTECEDENTES.

[Firma]

2.1.1 ADMINISTRATIVOS.

El Plan Parcial P-42 está encargado por la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A., EMUVYSSA, con domicilio en la C/Lepanto número 6, de Granada, y redactado por los arquitectos Jorge G. Molinero Sánchez y José Antonio Mateos Delgado, con domicilio en la Calle Doctor Jiménez Díaz, 5, 5º A, de Granada.



Plano de Situación

2.1.2 URBANÍSTICOS.

Se redacta el presente Plan Parcial como desarrollo de las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. de Granada, para suelo urbanizable, y con base en el Programa de Actuación Urbanística número 4 (P.A.U. 4). Los terrenos que abarcan dicho Plan Parcial se encuentran al sudeste de la ciudad (ver plano Pl.1), y tras el levantamiento topográfico efectuado del terreno conforme a los límites marcados por el P.A.U., comprenden una superficie real de 302.888,50 m². Dentro del ámbito del P.A.U. tenemos dos zonas de calificación global, una con un desarrollo de carácter Residencial, con uso mixto de plurifamiliar y unifamiliar, con un número aproximado de viviendas de 1163, y otra que conforma dos zonas de sistemas general.

2.1.3 PLANEAMIENTO.

Según el Art. 57 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el Plan Parcial contiene la siguiente documentación:

- Documento I: **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**
- Documento II: **PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- Documento III: **PLANOS DE PROYECTO.**
- Documento IV: **ORDENANZAS REGULADORAS.**
- Documento V: **PLAN DE ETAPAS.**
- Documento VI: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P.D. *El vicario*

Inés Pelayo

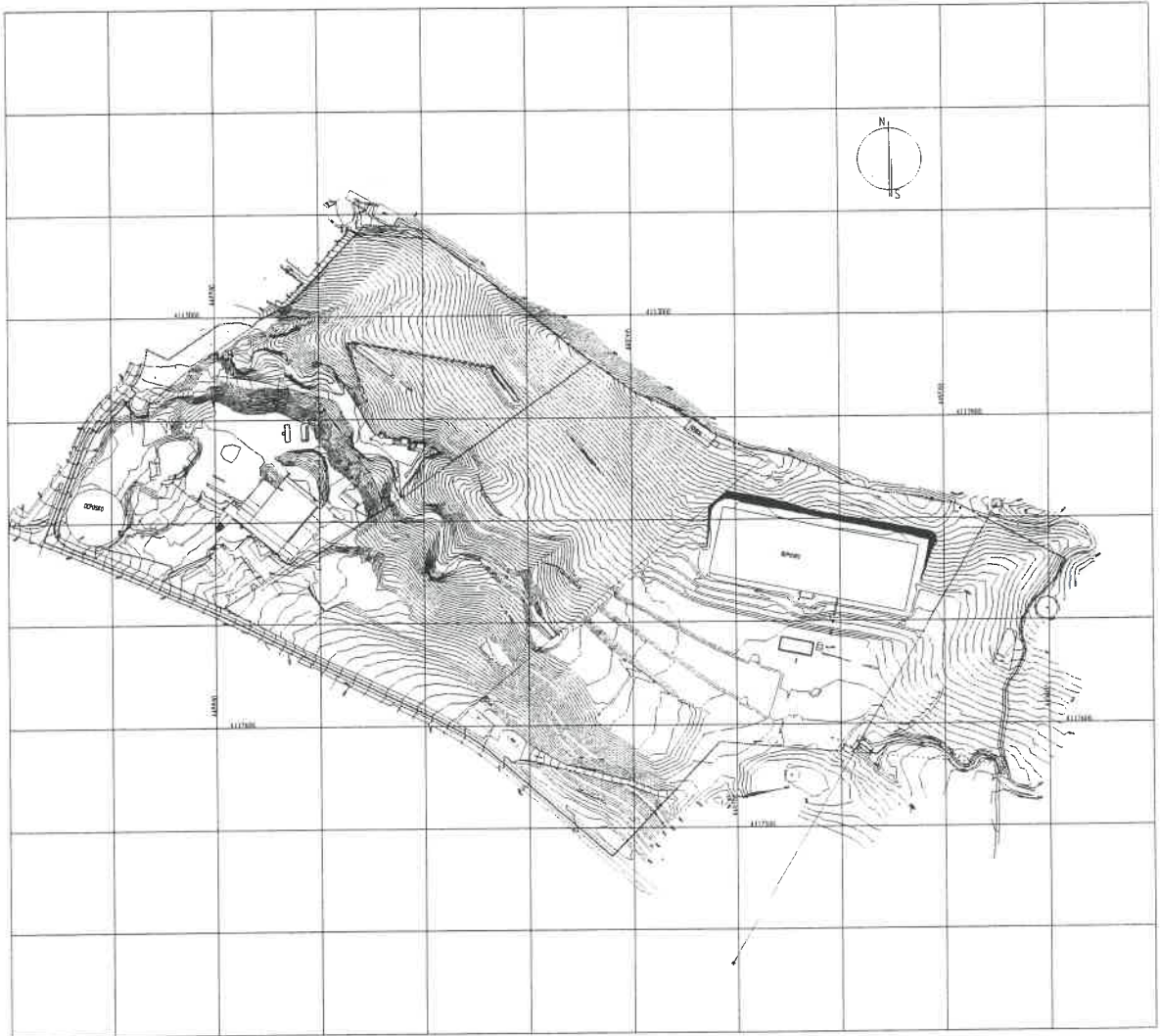


Granada,

P. D. [Firma]
2.2 SITUACIÓN ACTUAL
Gregorio Rodríguez
2.2.1 USOS Y EDIFICACIONES



En los terrenos que abarca el Plan Parcial, existen diversas edificaciones, con distintos usos tal como se puede observar en la documentación gráfica adjunta (ver plano Pl. 6).



Plano Topográfico

De este modo, podemos distinguir los siguientes usos y edificaciones:

- Al Oeste de los terrenos, nos encontramos las instalaciones de la Federación Española de Tiro Olímpico ocupando una parcela de 99.118,34 m².
- En la parte Este de los terrenos se ubican las instalaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- En la zona Sur Oeste existe un depósito de Emasagra.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *[Firma]*

Junto a la carretera de los Rebites, en la parte Sudeste del Plan, nos encontramos un depósito cuya ampliación está prevista para abastecer al P-41 situado al otro lado.



ME

MEMORIA

2.2.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Las infraestructuras que nos encontramos en los terrenos objeto del desarrollo del Plan Parcial fundamentalmente son las siguientes (ver plano Pl. 5):

• RED VIARIA.

A los terrenos se accede, básicamente, a través del denominado Camino de los Rebites por su parte Sur, que separa el Plan Parcial del P-41. La superficie abarcada por este Plan Parcial no se ve afectada por el trazado de ningún vial, excepto por dos caminos de tierra que dan acceso a las instalaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al depósito de EMASAGRA respectivamente.

• ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Habiéndonos puesto en contacto con la Compañía Sevillana de Electricidad, nos han informado que únicamente existe una línea de Alta Tensión subterránea que atraviesa los terrenos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

• ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Según las conversaciones mantenidas con la Confederación Hidrográfica, existen unas conducciones correspondientes al Canal de Loaysa. Por otra parte, en el lateral de la carretera de Los Rebites correspondiente al Plan existen unas canalizaciones de EMASAGRA S.A. situadas en el Depósito de Conejeras y el Depósito de Bola de Oro y son:

- Tubería de impulsión de Fundición Dúctil de 150 mm de Φ
- Tubería de distribución de Fundición Dúctil de 200 mm de Φ
- Tubería de desagüe de hormigón de 300 mm de Φ
- 2 tuberías de PVC para cables de 110 mm de Φ

Junto a las infraestructuras anteriormente descritas, EMASAGRA nos indica la existencia de la tubería correspondiente al Sifón del Genil que suministra al depósito de las Conejeras, entrando por la zona del Serrallo, sin que nos pueda precisar con exactitud su situación.

• EVACUACIÓN DE AGUAS Y ALCANTARILLADO.

Del mismo modo que en el punto anterior, EMASAGRA, S.A., nos ha informado que no existe ningún tipo de trazado e instalación referida a este tipo de infraestructura en el ámbito del Plan Parcial, para el saneamiento de éste, recomienda se haga al colector existente en la margen izquierda del río Genil o a las redes de Bola de Oro o P-41. Por otra parte existe un encauzamiento a sección abierta del Barranco de la Zorra, actualmente limitada a la parcela de Confederación.

• RED DE TELECOMUNICACIONES.

No existe actualmente ninguna instalación de este tipo que discurra el ámbito del Plan Parcial.

- **GAS CIUDAD.**

No existe actualmente ningún tipo de instalación destinada a cubrir esta infraestructura, dado que se trata de un espacio de carácter rústico, no obstante, se han mantenido conversaciones con la empresa gas Andalucía, dado que se va a proceder en breve a la dotación de la instalación de gas en la zona, facilitándonos los datos necesarios para poder efectuar el enganche a la infraestructura existente.

- **ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

En el municipio de Granada se cubre este tipo de infraestructura a través de la empresa INAGRA S.A. dedicada a ello. Actualmente, esta actividad se desarrolla en las urbanizaciones colindantes como Bola de Oro y Urbanización el Serrallo, por lo cual se considera creada la red limítrofe, que se deberá ampliar a las necesidades generadas por el nuevo núcleo.

- **RED DE ALUMBRADO PUBLICO.**

No existe actualmente ningún tipo de instalación destinada a cubrir esta infraestructura, dado que se trata de un espacio de carácter rústico.

- **OTROS.**

En terrenos de Confederación se encuentra el denominado depósito del Canal de Loaysa, que sirve para dar cabida a aguas para riego.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plasa
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000
EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *Gregorio Rodríguez Lora*
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2009

2.2.3^a ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se retocan los límites conforme al punto 4.2.6 de la Normativa del Plan General, en sus puntos 6 y 7, encontrándose dentro del 5% que establece dicha normativa.



Plano catastral.

El criterio de reajuste de los límites se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- No se altera la estructura de la propiedad.
- Las modificaciones se han hecho estrictamente, en aquellos puntos que era necesario para facilitar la posterior gestión del suelo.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2010

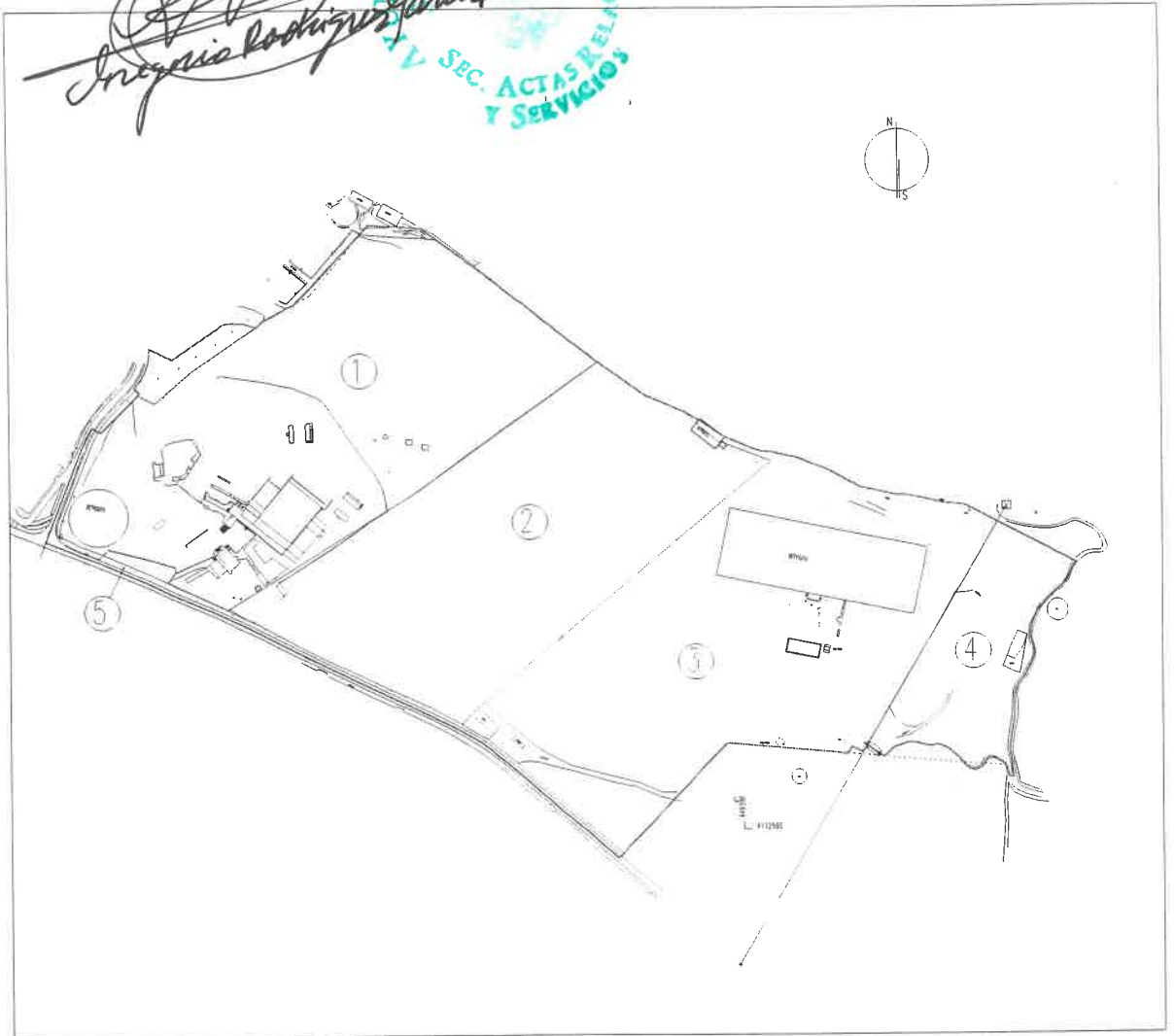
ME

MEMORIA

EL SECRETARIO GENERAL

Ingeniero Rodríguez García

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
Y SERVICIOS



Plano de propietarios actualizados.

Los datos correspondientes a la relación de propietarios, la superficie de cada una de las propiedades afectadas, su referencia catastral (tanto la superficie, así como las referencias catastrales, se refieren a los datos indicados en el plano a escala 1/2000 del Catastro de Rústica, Polígono nº 15, hojas 1 y 2, de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria), el porcentaje en relación al total, el uso al que se encuentra destinada, así como el nombre y dirección de cada uno de ellos, quedan reflejados en el plano Pl. 4 y se resumen en el siguiente cuadro:

| FINCAS | REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE INCLUIDA EN PP-P42 | | % | PROPIETARIOS |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|--|
| 1 | | 99.118,34 | 99.118,34 | 32,72% | INMOBILIARIA URBIS, S.A. |
| 2 | | 79.428,73 | 79.428,73 | 26,22% | INONSA S.L., APROCONSA, S.A., COMPROMAR, S.A., CONSTRUC. RODRIGUEZ, S.A., INMOBILIARIA HERMANOS GARCIA ARRABAL, S.A. |
| 3 | | 97.084,81 | 97.084,81 | 32,05% | CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR |
| 4 | | 22.014,32 | 22.014,32 | 7,27% | ROLDÁN FERNÁNDEZ, M ^º TRINIDAD C/ Carrera del Genil, 35 GRANADA |
| 5 | | 5.242,30 | 5.242,30 | 1,73% | CAMINO DE LOS REBITES |
| TOTAL | | 302.888,50 | 302.888,50 | 100,00% | |

Cuadro de propietarios, parcelas, superficies y porcentajes de participación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 30 JUN 2009

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. El secretario,



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 30 JUN. 2000
Granada, EL SECRETARIO GENERAL

2.3 RELACIÓN CON EL TERRITORIO.

2.3.1 ASPECTO FÍSICO.

• OROGRAFÍA Y RELIEVE.

Analizando tanto a través de una inspección ocular, como del plano topográfico que se adjunta (ver plano Pl.3), los terrenos donde se va a ubicar el Plan Parcial presentan las siguientes características:

Se trata de un monte longitudinal de las estribaciones de Sierra Nevada que a modo de proa separa la cuenca del Genil de la llanura de la Vega de Granada. En la altiplanicie de esa loma que sirve de base al Camino de los Neveros se desarrolla el barranco denominado de la Zorra, que provoca dos laderas internas.

Sobre estas laderas y en parte de la altiplanicie se desarrolla el Plan

• ESTRATIGRAFÍA, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS MECÁNICO-GEOTÉCNICAS DE LOS MATERIALES DEL SUBSUELO.

La información que aquí se expone es un extracto de la recogida en el "Estudio Geotécnico sobre condiciones de cimentación para la construcción del P-42 en Granada", de fecha 7 de Septiembre de 1998, realizado por la empresa Vorsevi S.A. por lo que se recomienda su análisis completo previo a la realización de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

1. Marco geológico.

Este sector se encuentra representado por materiales Neógenos y Cuaternarios de la Depresión de Granada.

En los materiales que constituyen el relleno de la cuenca de Granada se han delimitado cinco secuencias deposicionales, los dos inferiores sedimentos marinos y los tres restantes materiales continentales.

Concretamente la cuarta secuencia deposicional está constituida por depósitos de abanicos aluviales en el borde oriental (Formación Alhambra en parte) y borde septentrional; en el centro de la cuenca se desarrollaron amplias llanuras de inundación ocupadas por lutitas rojas.

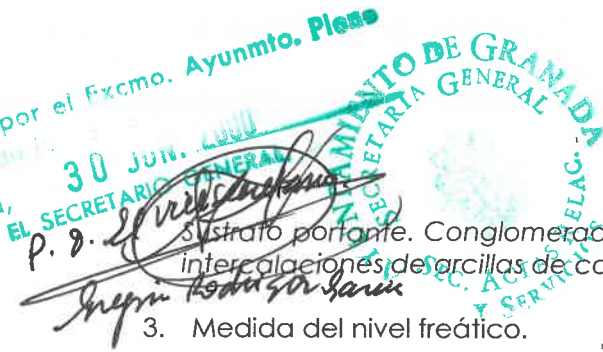
2. Niveles estratigráficos diferenciados. Caracterización geomecánica de los mismos.

A través de los ensayos geotécnicos realizados para este estudio, se han podido diferenciar los niveles geotécnicos que seguidamente pasamos a describir, comenzando por el más superficial hasta llegar al más profundo reconocido.

a) Nivel I: Relleno granular arcilloso heterogéneo con restos de cascotes. Relleno granular con restos cerámicos con espesores que de 0,30 m a excepción de sectores como el reconocido mediante el sondeo S-3 con 7,30 m, no ato para cimentar.

b) Nivel II: Conglomerado y arenas Formación Alhambra.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 30 Jun. 2010
Granada,
P. D. *[Firma]*



Substrato portante. Conglomerados y arenas con costras cementadas y algunas intercalaciones de arcillas de color rojo.

3. Medida del nivel freático.

La campaña piezométrica realizada para la elaboración de este informe no determinó la existencia del nivel.

Estos valores deberán comprobarse una vez finalicen los trabajos de excavación.

4. Agresividad.

En base a los valores del informe, el suelo no es agresivo, según el contenido en sulfatos por lo que se recomienda el empleo de cementos del tipo ORDINARIO.

5. Estudio de la cimentación.

En función del análisis e interpretación de los resultados obtenidos tanto en campo como en laboratorio, recomendamos una solución de cimentación superficial mediante zapatas aisladas que deberán apoyar en el Nivel II o substrato portante de naturaleza granular.

El nivel de apoyo de la cimentación:

- a) Sectores reconocidos por los sondeos S-1, S-4 y S-5 y penetros P-1, P-3, P-4 y P-5, que corresponden con el conjunto de la parcela:

Debe atravesar el relleno de 0,30 m de profundidad y empotrarse 0,60 m dentro del substrato portante Nivel II (ver croquis de situación y ubicación de ensayos).

Las cotas de cimentación se han tomado respecto a la superficie actual o boca de sondeo.

Como tensión admisible limitada por hundimiento y por asientos, recomendamos adoptar una tensión de 2,50 Kp/cm² para anchos de zapatas de 1,50 a 2,50 m. De adoptar zapatas individualizadas debe considerarse la zapata mínima 1,20 x 1,20 m o tres veces la dimensión mayor del pilar.

- b) Sector reconocido por los sondeos S-2 y S-3 y penetro P-2^Λ. Este sector corresponde a zonas muy puntuales y próximas a taludes.

En estas zonas debe evitarse la edificación.

En el caso de edificar en ellas recomendamos:

- Si el espesor de relleno no es elevado (sector reconocido por el sondeo S-2), efectuar una sustitución y mejora del relleno con un terreno debidamente seleccionado y compactado.
- Alcanzar el substrato mediante pozos rellenados con hormigón ciclópeo.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Plena
 en sesión de fecha 30 JUL 2000
 Granada, P. D. *El Secretario*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL
 Y SERVICIOS

Ingeniero Pedro José Páris

- Adoptar un sistema de cimentación por pilotes hasta atravesar los 7,00 m de relleno y empotrarse en el substrato portante.

En todos los casos se deben apoyar en el Nivel II o substrato portante de naturaleza granular.

En base al análisis de agresividad efectuado (contenido en sulfatos disueltos en suelos), no hay que adoptar medidas especiales con el hormigón de la cimentación.

Dado que parte de la parcela corresponde con una cuenca muy pronunciada, no se deberá edificar en el propio cauce del río, debiendo de canalizarse para evitar posibles inundaciones, o roturas de depósitos de agua.

En el sector oeste debemos destacar los fuertes taludes colindantes con el cauce del río y las oquedades observadas en algunos de los taludes existentes. Por ello se recomienda que las edificaciones se distancien de los mismos 6,00 m como mínimo, evitando posibles problemas de estabilidad o desprendimientos.

• CLIMATOLOGÍA Y CULTIVOS.

Los terrenos del PP-P42 no presentan ninguna característica climática que resaltar debido a la escasa entidad geográfica del ámbito del sector que se planifica. Por esto hacemos extensivas al mismo las características climatológicas que el P.G.O.U. establece. Aunque resumiendo podemos decir que frente al carácter esencialmente mediterráneo de las precipitaciones, las temperaturas presentan rasgos de acusada continentalidad, que podrían parecer extraños dada la latitud de Granada (37° 11' Norte) y su proximidad al mar, pero que son normales si se tiene en cuenta la altitud y la disposición del relieve. La media térmica anual es de 14,8°, inviernos fríos y prolongados (media de enero 6°), primaveras templadas (13° media de abril), veranos muy calurosos y largos (media de agosto 25°) y otoño, muy parecido a la primavera (media de 15°).

Por otra parte el grado de soleamiento de la ladera orientada a mediodía puede representar una singularidad que debe ser tenida en cuenta en el diseño del Plan.

En cuanto a los cultivos, actualmente, los terrenos que constituyen el P-42, carecen de algún tipo de cultivo, siendo las laderas una zona de monte bajo, con vegetación espontánea de matorral mediterráneo sin ningún valor especialmente protegible.

2.3.2 ASPECTO URBANÍSTICO. INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA CIUDAD.

El Plan Parcial P-42 se encuentra situado al sudeste del término municipal de Granada, entre el Camino de los Neveros y/o los Rebites y el talud que asoma a la margen izquierda del Río Genil.

El Plan Parcial está delimitado por los siguientes elementos: al Norte con la Urbanización del Serrallo y de la Bola de Oro, por el Sur con el límite del Municipio de Huetor Vega, con la urbanización denominada "Los Rebites", por el Este con el talud que permite asomarse

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 Jun. 2007
 EL SECRETARIO GENERAL
 P. D. [Firma]
 SECRETARÍA GENERAL DE ACTAS Y SERVICIOS
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA

desde el área al río Genil, y por el Oeste con el camino de los Neveros o los Rebites, que constituye el único acceso al ámbito.

El área se sitúa en cotas superiores a los 760 m., de 60 a 80 m. por encima del nivel de la Vega de Granada o la parte más llana de la ciudad, lo que implica una situación predominante en relación con los terrenos que permiten el acceso al área y terrenos colindantes. El ámbito contiene una zona de suave pendiente, que cae bruscamente en sus vertientes Norte, Este y Oeste, definiendo una de las tres estribaciones singulares de Granada, que caen en fuerte pendiente hacia los ríos Darro y Genil.

La superficie total y real conformada por los linderos antes descritos es de 302.888,50 m² según el plano topográfico que se adjunta (ver planos Pl. 1 y Pl. 3). Esta superficie no coincide con la marcada en el Plan General de Granada, que define una superficie de 301.692 m², sino que se encuentra actualizada en base al levantamiento que se ha hecho de la zona conforme a los límites indicados tanto en el Plan General de Ordenación como en el P.A.U. 4.

Es un terreno despoblado, salpicado por las instalaciones de la Federación Nacional de Tiro Olímpico, depósitos de agua potable de EMASAGRA y zonas de instalaciones y depósitos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Estos terrenos suponen en la actualidad una interrupción entre la edificación construida recientemente al sur de la ciudad (urbanización Bola de Oro, el Serrallo y actualmente el P-41), y las primeras edificaciones del municipio de Huetor Vega.

Por lo tanto, esta zona de la ciudad, junto con su parte norte, constituyen los puntos posibles de expansión de la misma. En ambas se está llevando a cabo actualmente un importante proceso edificatorio, ya que son los únicos suelos que para tal fin quedan, y como consecuencia, debido a la importante demanda se está llegando a su agotamiento, lo que ha obligado a poner en carga los terrenos del PAU-4 (P42), constituyéndose de este modo en un punto vital para poder absorber la demanda de suelo en tanto que se apruebe el nuevo Plan General.

2.4. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

2.4.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Según el Plan General de Ordenación Urbana en su CAPITULO V. TRATAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO del PROGRAMA DE ACTUACIÓN, se establece que estos terrenos están excluidos del Programa de Actuación del Plan, tratándose por tanto de un suelo Urbanizable no Programado, no obstante, estos suelos se pueden poner en carga mediante el oportuno Programa de Actuación Urbanística si se dan las siguientes circunstancias:

- Revisión del Programa al finalizar el 1º Cuatrienio de los dos en que se programa el Plan.
- Desviaciones importantes sobre el Programa previsto.
- Aparición de necesidades o condiciones que hagan oportuno el desarrollo de Programa de Actuación Urbanística.

De estos tres motivos, ya hemos visto en el punto 1. *Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el plan de etapas del programa de actuación urbanística*, que es la tercera causa la que ha determinado el desarrollo del correspondiente P.A.U.

2.4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En principio, como ya hemos visto en el apartado anterior, la clasificación asignada al suelo en el Plan General vigente es la de Suelo Urbanizable no Programado, pero debido a los factores que hemos expuesto, este suelo se ha clasificado como Urbanizable Programado en base al desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Urbanística P.A.U. 4 (ver plano PI. 2).

2.4.3 CALIFICACIÓN.

El P.A.U. 4, delimita un único Sector, que desarrollamos mediante el correspondiente Plan Parcial P-42, y dos ámbitos aislados para la obtención de suelos destinados a sistemas generales, desglosándose del siguiente modo:

- a) La mayor, con una superficie de 201.606,49 m², tiene una calificación de desarrollo de carácter Residencial, y un uso mixto unifamiliar y plurifamiliar.

La calificación global que se asignaba al Plan Parcial P-42, era el Desarrollo de Vivienda Unifamiliar, con un uso predominante de Residencial mixto (unifamiliar y plurifamiliar). No obstante, tal como se recoge en el documento del PAU-4 se plantea la necesidad de modificar el uso genérico del Plan Parcial, pasando éste de ser unifamiliar a plurifamiliar, justificado en base a los siguientes puntos:

1. Las condiciones del terreno, con una orografía bastante particular.
2. La necesidad de una mayor concentración de edificabilidad en zonas aptas para ser construidas, derivadas de la obligación de ampliar las zonas existentes de sistema general.

La modificación del uso genérico, se encuentra recogido en el PAU-4, en su punto 8.2.a justificado en base a lo expresado en la norma 7.2.3.a del P.G.O.U./85

- b) La superficie menor, de 101.282,01 m², conforma dos zonas de sistema general, donde exclusivamente se prevén edificaciones vinculadas a las infraestructuras de los depósitos. Se han modificado las superficies correspondientes al Sector de Plan Parcial y Sistemas Generales 1 y 2, incluidos en el P.A.U., que forman subzonas del ámbito y como tales, su corrección es posible al amparo de la norma 4.2.5. en su apartado 6, del PGOU, que en referencia a las Subzonas dice textualmente: *el suelo urbanizable programado la división tiene asimismo carácter vinculante, si bien se admite –atendiendo al criterio con que han sido delimitadas- que el correspondiente Plan Parcial introduzca ajustes en los límites entre distintas subzonas que no supongan alteración en la superficie de ninguna de ellas superior a ±15%.*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 30 JUN. 2000
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. El vicepresidente,
Enrique Rodríguez
SECRETARÍA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
Y SERVICIOS

2.5 ANÁLISIS DE OTRAS AFECCIONES.

2.5.1 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Tal como se indica en el informe remitido a la Consejería de Medio Ambiente de fecha 14 de Agosto de 1997 del Area de Planificación Urbanística del Ayuntamiento de Granada, ante la solicitud de ésta para la mejora de la justificación de la declaración de innecesariedad de procedimiento de declaración de impacto ambiental sobre los sistemas generales que se contemplan en el ámbito de P.A.U. 4, la justificación recogida en dicho informe viene a decir "... es necesario indicar el hecho de que el P.A.U. 4 no prevé la creación de sistemas generales de nueva implantación, solo ordena y regula instalaciones existentes dentro del ámbito de este área de suelo urbanizable no programado".

2.5.2 VIAS PECUARIAS.

Uno de los límites del P.A.U. 4 es el denominado camino de los Neveros, (tratándose también de una vía pecuaria). Tal como se recoge en el trámite de subsanación de deficiencias del P.A.U. 4 de fecha 27 de enero de 1997, se recoge que "se debe disponer de informe favorable del Organismo competente en vías pecuarias respecto al Camino de los Neveros".

En dicho informe se indica lo siguiente:

En relación con esto, cabe manifestar que los artículos 210.2 y 154.2 del T.R. de la Ley del Suelo dicen lo siguiente (y concordantes del Reglamento de Gestión):

"Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie a la Administración titular de aquellas..."

"Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario..." (Artículo 196.3 del R.G.)

Con posterioridad y en informe de fecha 14 de Agosto de 1997 del Area de Planificación Urbanística del Ayuntamiento de Granada en su apartado b) se indica lo siguiente:

"En referencia a la vía pecuaria existente como límite del Area del P.A.U. 4, Camino de los Neveros, es necesario la solicitud del informe a la Agencia de Medio Ambiente, como organismo competente en materia de vías pecuarias, para dar cumplimiento a la Resolución de 25 de Julio de 1997 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el P.A.U. 4, teniendo en consideración que el uso y destino de la misma ha de seguir siendo de destino público integrado en la red viaria de comunicación existente, no existiendo inconveniente en que la misma quede afectada por una doble afección, manteniéndose la actual calificación de vía pecuaria y viario público, que es la solución que normalmente se da a la integración de estas vías en el planeamiento urbanístico.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada,
en sesión de fecha 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *Ingeniero Rodríguez Pérez*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SEC. ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS

2.6 CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En base a lo expuesto en los anteriores puntos, podemos establecer unas conclusiones que nos van a servir para marcar los criterios de ordenación así como los objetivos a perseguir en la Redacción de este Plan Parcial y que son los siguientes:

1. Situación actual. Los terrenos objeto de la ordenación son un punto estratégico para la extensión urbanística por el Sur de la ciudad.
2. Existen infraestructuras muy próximas que posibilitan la conexión de la zona a desarrollar.
3. La estructura de la propiedad va a posibilitar la gestión de estos terrenos al encontrarse su mayoría en manos privadas.
4. Tanto la topografía, así como la geotecnia del terreno van a ser condicionantes fundamentales en la estructuración y organización del sector, ya que se observan factores que han de ser tenidos en cuenta por su posible carácter determinante.
5. El uso global predominante del Plan Parcial es el de Desarrollo en Ordenación Libre (Residencial Plurifamiliar).

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D. El Vicepresidente,

Gregorio Rodríguez Ruiz



3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, _____

30 JUN. 2010

EL SECRETARIO GENERAL

A. D. *El dif. secretario*
Juan José Rodríguez Pérez



3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

3.1.1 OBJETIVOS.

Los objetivos fundamentales en torno a los que van a girar las pautas y directrices que marcarán el diseño y desarrollo de este Plan Parcial son los siguientes:

- Desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana en su Programa de Actuación número 4 (P.A.U. 4), con el fin de transformar el suelo urbanizable en urbano, y de este modo poner en carga estas reservas de suelo ya previstas para una circunstancia como la que nos ocupa; un largo proceso de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aún en fase de Aprobación Inicial y que ha llevado al consiguiente agotamiento de suelo, lo que ha paralizado en cierta medida el proceso urbanizador y edificatorio de la ciudad.
- Continuar con el proceso urbanizador ya iniciado en esta zona.
- Por otro lado, es necesario que se produzca una integración plena con el territorio, que no sólo ha de producirse a nivel ciudad, sino que también, y de un modo muy importante se ha de producir a nivel local, con los terrenos que le rodean, concretamente con la Urbanización colindante el Serrallo, por lo que se ha de prever los instrumentos necesarios que faciliten dicha conexión.
- Establecer un diseño tanto en zonificación como en las tipologías a emplear que se adapten a la zona, y no al revés, dado las características morfológicas y topográficas de la misma.

Teniendo en cuenta los factores expuestos, esta zona de la ciudad, no sólo se va a encontrar plenamente integrada en la estructura urbana, sino que va a constituir el elemento definitivo y potenciador del desarrollo de la zona Sur.

3.1.2 CRITERIOS.

En base a los objetivos que hemos expuesto en el apartado anterior, establecemos una serie de criterios que van a ser los que nos van a definir el Plan Parcial, los cuales se jerarquizan en función de la escala de intervención de los mismos, así pues, estos los podemos resumir en los siguientes:

- En primer lugar debido a lo abrupto de la topografía, con fuertes pendientes a ambos lados del Barranco de la Zorra, es necesario diseñar un viario que se adapte a dicha topografía y que conecte ambas laderas en torno al Barranco.

- A continuación se debe de estudiar de una forma coherente la ubicación de las viviendas y equipamientos, de modo que su asentamiento se produzca del modo más natural posible, sin que produzca alteraciones impactantes en el ámbito que se ubica.
- Establecer un tratamiento adecuado del denominado Barranco de la Zorra, ya que es el eje vertebrador del Plan Parcial, y en torno al cual se van a ubicar las edificaciones y equipamientos.
- Integración de las zonas existentes de infraestructuras en el diseño del Plan, dado la importante entidad que las mismas poseen, sobre las correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Proyectar una ordenación de la edificación plurifamiliar de modo que junto a la carretera de las Conejeras o Camino de los Rebites la altura de la edificación sea menor de modo que la sección en altura sea similar a la existente al otro lado en el P-41, y partir de aquí se vaya produciendo un aumento gradual de la altura a medida que vamos hacia el barranco, consiguiendo de este modo que el impacto visual sea mínimo o prácticamente inexistente.
- Prever los instrumentos de planeamiento necesarios que faciliten la conexión de los terrenos con la urbanización colindante "El Serrallo".

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. Alvarado
Regis. Rodri pz furi



3.2 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

3.2.1 ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

La edificabilidad global máxima establecida para todo el P.A.U. es de 0,5766m²/m², que no supera los límites establecidos por el P.G.O.U. para el suelo urbanizable no programado, que establece que este aprovechamiento se moverá entre 0,10 y 0,60 m²/m².

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---|----------------|
| Superficie del P.A.U. 4: | 302.888,50 m ² | | |
| Edificabilidad total: | 0,5766 m ² /m ² | → | 174.646 |
| Edificabilidad de carácter lucrativo: | 0,4924 m ² /m ² | → | 149.142 |
| | | | |
| Aprovechamiento tipo (Medio) | 0.4604 m ² /m ² | → | 139.450 |
| | | | |
| Aprovechamiento propietarios: | 0,3220 m ² /m ² | → | 97.530 |
| 10% Aprovechamiento cesión: | 0,0460 m ² /m ² | → | 13.933 |
| Excesos aprovechamiento: | 0,0924 m ² /m ² | → | 27.987 |
| | TOTAL | → | 139.450 |

El P.A.U. 4, delimita un único Sector, que desarrollamos mediante el correspondiente Plan Parcial P-42, y dos ámbitos aislados para la obtención de suelos destinados a sistemas generales, dichos sistemas generales son los que siguen:

| | | | | | |
|------|---------------------------|------|--------------------------|-------|--------------------------|
| SG-1 | 4.197,20 m ² ; | SG-2 | 97.084,81 m ² | SG-2A | 71.889,91 m ² |
| | | | | SG-2B | 3.137,29 m ² |
| | | | | SG-2C | 43,29 m ² |
| | | | | SG-2D | 22.014,32 m ² |

Tal como se detalla en el P.A.U. 4 en su punto **"8.6 Desarrollo del P.A.U."**, las fases del desarrollo del P.A.U. serán las siguientes:

- Planeamiento: redacción y tramitación del Plan Parcial sobre el Sector delimitado, y en caso necesario Planes Especiales sobre los dos ámbitos de sistema general"*.
- Ejecución urbanística: redacción y tramitación del correspondiente instrumento de equidistribución de cargas y beneficios y de cesión de suelo..... Estas operaciones se harán sobre el Sector que se ha delimitado. Los ámbitos aislados se gestionarán por el sistema de expropiación, adquiriéndose el suelo de ampliación del ámbito SG2 (que no pertenecen a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) mediante el sistema de ocupación directa a compensar en el único Sector delimitado"*

Del mismo modo en el punto **"8.6.2 Ejecución urbanística. Ambitos de ejecución y sistemas de actuación. Plan de Etapas"**, *...los ámbitos de sistema general serán ejecutados por el sistema de expropiación y, en caso necesario, por el sistema de ocupación directa."*

Así pues, los sistemas generales SG-1, SG-2B, SG-2C, SG-2D, serán obtenidos por el sistema de ocupación directa, dejando por tanto el sistema general SG-2A para su obtención mediante el sistema de expropiación, siendo únicamente materializados los aprovechamientos correspondientes a cesión y excesos en el ámbito del Plan.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P.º. El Vicepresidente

Gregorio Rodríguez Jorja



La unidad que desarrolla el presente Plan Parcial, corresponde a una superficie total de 230.998'59m², siendo el aprovechamiento materializable según el Plan Parcial el que sigue:

| | | | |
|-------------------------------|--------------|---|----------------|
| Aprovechamiento propietarios: | 0,3220 m2/m2 | → | 74.382 |
| 10% Aprovechamiento cesión: | 0,0460 m2/m2 | → | 13.932 |
| Excesos aprovechamiento: | 0,0924 m2/m2 | → | 27.987 |
| TOTAL | | → | 116.301 |

De este modo, si partimos de los 116.301,31 m² de aprovechamiento lucrativo, y que para cada vivienda son necesarios aproximadamente unos 100 m², obtendríamos un número de viviendas de 1.163, en base a las cuales calcularemos las dotaciones necesarias según la normativa del P.G.O.U. de Granada vigente.

Sin embargo, en base a un acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento, se decide no materializar en el ámbito del Plan el aprovechamiento correspondiente tanto al 10%, como a los excesos del sistema general SG-2A (71.889'91m²), inscribiéndolo en el libro de Registro de U.A., con el objetivo de destinar dicho aprovechamiento excedente en el ámbito del Plan Parcial a VPO o viviendas equivalentes.

De este modo el cuadro de aprovechamientos sería el que sigue:

| | | | |
|-------------------------------|--------------|---|----------------|
| Aprovechamiento propietarios: | 0,3220 m2/m2 | → | 74.382 |
| 10% Aprovechamiento cesión: | 0,0460 m2/m2 | → | 10.626 |
| Excesos aprovechamiento: | 0,0924 m2/m2 | → | 21.344 |
| TOTAL | | → | 106.352 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *Gregorio Rodríguez*
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SEC. ACTAS REUNIONES
Y SERVICIOS

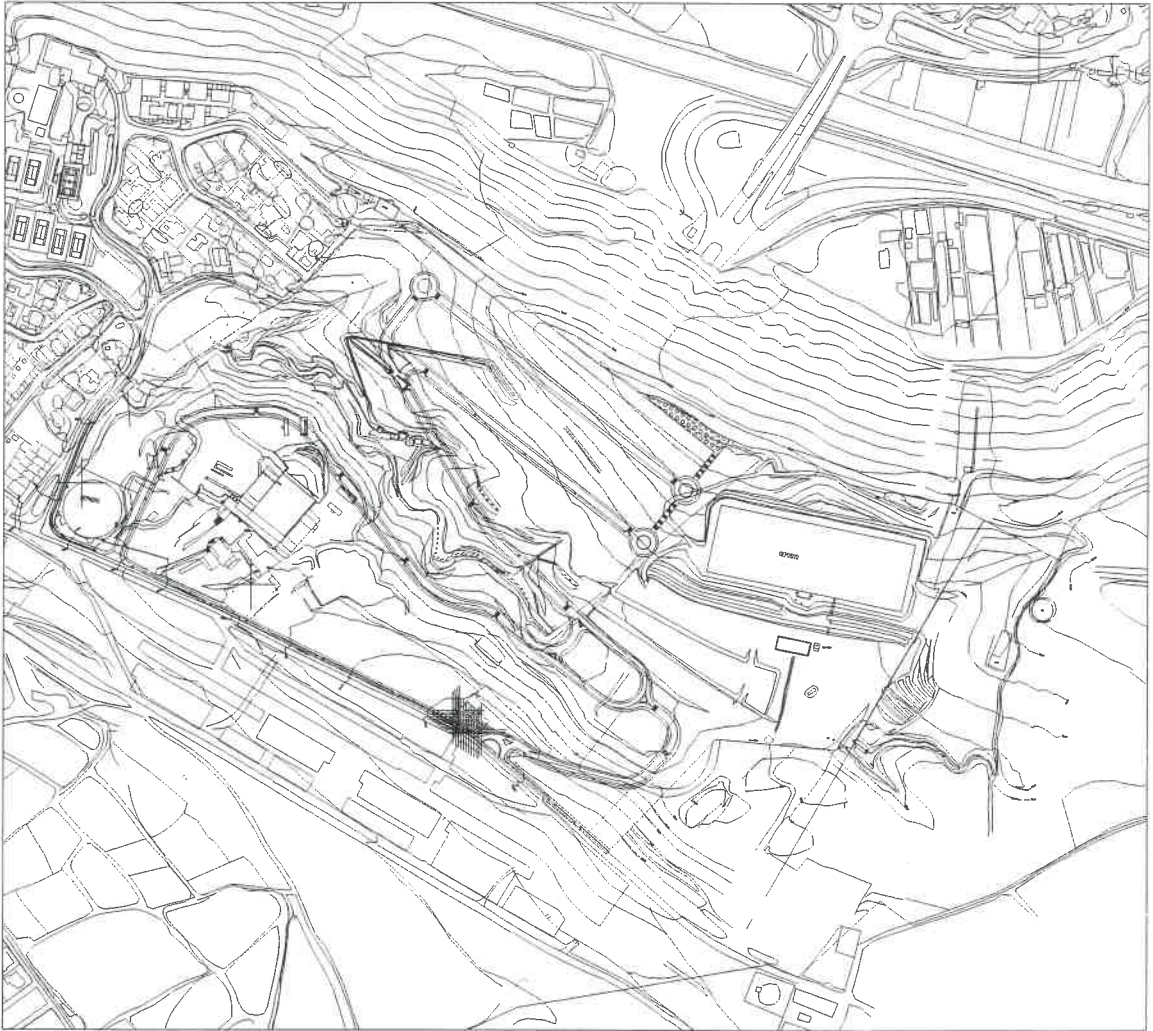
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

ME

MEMORIA

3.2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Una vez analizada la información urbanística, las determinaciones del P.A.U. 4, el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, así como los criterios y objetivos de ordenación enunciados, esto nos ha llevado a establecer una propuesta de ordenación que aquí mostramos.



Propuesta de Ordenación Definitiva

Las alternativas de ordenación manejadas han sido muy limitadas dados los estrictos condicionantes de partida existentes, por lo que la solución adoptada es la más óptima, donde se recogen todas las premisas iniciales establecidas para el correcto diseño del Plan, y que desarrollamos de un modo más conciso en el punto 3.2.3 Ordenación Propuesta.

3.2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.

La elaboración de la propuesta definitiva es el fruto de la consideración de los siguientes factores:

[Firma manuscrita]



Establecer una ordenación de modo que se contemple la conexión y acceso a los terrenos a nivel ciudad, tal como se puede observar en el plano de ordenación PP. 11

- Establecer un diseño de ciudad coherente, buscando dentro de las pocas posibilidades que la configuración del terreno ofrece, la mejor ubicación de los distintos usos. Así pues, se establecerá un gran eje vertebrador del Plan, aprovechando el barranco existente, el cual se utilizará como zona verde, para lo cual será necesario efectuar el tratamiento más adecuado para el uso al que se destina, a desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización.
- La edificación residencial se ubica en dos zonas; la primera correspondiente al desarrollo de vivienda plurifamiliar que se ubicará junto a la carretera o camino de los Rebites, y el desarrollo de vivienda unifamiliar que se ubicará en la zona opuesta, en la ladera al otro lado del Barranco de la Zorra. Tal como se explicó en el punto 3.1.2 Criterios se establece una gradación de la altura de la edificación residencial que va desde una altura de 3 plantas en una banda de aproximadamente unos 40 m. que discurre paralela al Camino de los Rebites, y que va aumentando a medida que vamos descendiendo hacia el Barranco de la Zorra, obteniendo de este modo una cuidada sección de la edificación para que el asentamiento sea lo más natural posible.
- Los terrenos destinados a cubrir las necesidades de los equipamientos se han de prever de modo que no se conviertan en terrenos residuales procedentes de la ordenación, sino que se han proyectado de modo que su configuración sea racional, de forma que puedan albergar las instalaciones y edificios a cuyo fin se destinan. Así pues, tenemos que la ubicación de los mismos se ha realizado en las siguientes zona:
 - Equipamiento docente: se establecen dos parcelas, una junto a la carretera o camino de los Rebites, y otra al pie de la ladera, junto al barranco de la Zorra
 - Equipamiento deportivo: una sola parcela, situada en la zona sudoeste del Plan, junto al vial de acceso allí localizado.
 - Equipamiento comercial: una sola parcela, localizada en la cabecera de la gran manzana residencial plurifamiliar, junto al segundo vial de acceso localizado en la zona sudeste de los terrenos.
 - Equipamiento social: también se integra en una parcela localizada junto a los terrenos destinados al desarrollo de vivienda unifamiliar, en la parte noroeste del Plan.
 - Infraestructuras: parcela que recoge un depósito existente de agua, y la ampliación del mismo destinado a dar servicio al P-41, también existe la previsión de que albergue un centro de transformación.
 - Zonas verdes y áreas de juegos: las primeras se localizan tal como se ha mencionado anteriormente en el denominado Barranco de la Zorra, cuyo tratamiento habrá de ser recogido en el proyecto de urbanización, las áreas de juego se localizan en una franja situada en el Norte del Plan junto a las viviendas unifamiliares, y en la cabecera del barranco, zona que ya se encuentra embovedada.
 - Tal como se recoge en el Informe previo de EMASAGRA, S.A. donde se indica que se reservará espacio para la construcción de 2 depósitos, uno de 50.000 m³, y otro de 10.000 m³, la ubicación de estos se prevé en el Plan Parcial en los terrenos destinados a sistemas generales, de suficiente amplitud para albergar dichas infraestructuras.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha de 30 JUNIO 2009



La ubicación de los sistemas generales viene ya condicionada por las infraestructuras ya existentes, distinguiendo los siguientes:

Ingeniero Rodríguez Sanja

- En la parte Sudoeste, junto a uno de los accesos al ámbito del Plan tenemos un depósito de agua, cuya parcela se convierte en sistema general.
- En la zona Este, existen unas infraestructuras de grandes dimensiones, correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que vienen a ser el segundo sistema general, cuya ubicación han condicionado en gran medida el diseño del Plan.

Una vez establecida la ordenación, determinamos los siguientes aspectos:

1. **Zonificación.** En base a las determinaciones que marca la Ley del Suelo en su artículo 83.2, el Reglamento de Planeamiento en su artículo 45.1.b tenemos:

- a) *La asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.*
- b) *Delimitación de zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.*

De este modo, el Plan establece la zonificación según se describe en el plano PP. 1 ZONIFICACIÓN, y que también resumimos en el cuadro que presentamos como Anexo 2 de la Memoria.

Por otra parte, según el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento "deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos." Del mismo modo, esta información la podemos encontrar en dicho Plano.

La asignación de los usos pormenorizados dentro de la zonificación propuesta, se desarrolla a su vez en el Documento IV: Ordenanzas Regulatoras, y concretamente en el Capítulo Sexto: Condiciones Particulares de cada Zona. Para el establecimiento de las definiciones y conceptos de los usos pormenorizados, se ha respetado al máximo los contemplados en el propio PGOU/85, dentro de sus propias Ordenanzas.

2. **Reservas de espacios libres y equipamientos.** Los propietarios que se encuentren dentro del área que materialicen su aprovechamiento dentro del Sector definido para el Plan Parcial, tendrán que ceder el suelo destinado a los sistemas locales propios del sector, siendo estos como mínimo, según los estándares marcados por el P.G.O.U. de Granada en su cuadro 7.3.b *Reservas correspondientes al uso genérico Residencial (Actuaciones inferiores a 2.000 viviendas)*, y según las determinaciones establecidas según los artículos 83.2.c), d) y e) de la Ley del Suelo, 45.1.c), d) y e) del Reglamento de Planeamiento, y los artículos 49 al 51 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Hemos de significar que los estándares establecidos por el P.G.O.U. de Granada, son superiores a los establecidos en los mencionados artículos de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

De este modo establecemos las siguientes dotaciones y fijamos su situación dentro de la ordenación del Plan Parcial en los Planos de Proyecto PP. 1 y PP. 2 en las correspondientes Unidades Básicas:

a) Sistema de espacios libres:

- *Jardines, plazas:*

Dotación General: 15m²/viv. → 17.445 m²

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
 en sesión de fecha de **30 JUN. 2000**
 Granada, **EL SECRETARIO GENERAL**

F. D.
[Firma]
[Firma]

Dotación Local Básica: 15m2/viv. → 17.445 m2
TOTAL → 34.890 m2

Estas dotaciones las desglosamos en las siguientes Unidades Básicas:

Unidad Básica J-1: 36.638'25 m2

- Areas de juego:

Dotación Local Básica: 3m2/viv. → 3.489 m2
 Dotación Local Comp.: 3m2/viv. → 3.489 m2
TOTAL → 6.978 m2

La dotación correspondiente a las áreas de juego, como podemos observar en la documentación gráfica, se ha situado por una parte junto a la zona de desarrollo de residencial unifamiliar, y por otra parte en la cabecera de la zona verde ubicada en el barranco, en una zona llana. Se encuentran formadas por las, siguientes unidades básicas:

Unidad Básica AJ-1: 4.657'88 m2
 Unidad Básica AJ-2: 2.866'55 m2

Según el artículo 49.2 del Reglamento de Planeamiento se establece "en la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente."

En este sentido, hemos de manifestar que el sistema de espacios proyectado así como su ubicación cumple perfectamente con este requisito.

b) Centros docentes:

Dotación General: 4m2/viv. → 4.652 m2
 Dotación Local Básica: 12m2/viv. → 13.956 m2
TOTAL → 18.608 m2

En base al artículo 50.1 del Reglamento de Planeamiento en el cual se establece que "la reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, según el anexo del Reglamento." Aún cuando tenemos marcada por los estándares del Plan General un mínimo de superficie, sin embargo, este equipamiento tiene algo más de superficie, aunque conserva el mismo aprovechamiento, así pues, tenemos las siguientes Unidades Básicas.

Unidad Básica EDO-1: 16.000'31 m2
 Unidad Básica EDO-2: 3.000'37 m2



Plano de Zonificación

Por otro lado, y según el artículo 50.2 del Reglamento de Planeamiento, se ha de garantizar que "la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal." Con el fin de cumplimentar este aspecto, se han ubicado las dos unidades básicas estratégicamente, una al pie de la ladera, junto a las viviendas unifamiliares y otra junto a la carretera o camino de los Rebites, de modo que quede garantizado este punto.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plani-
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

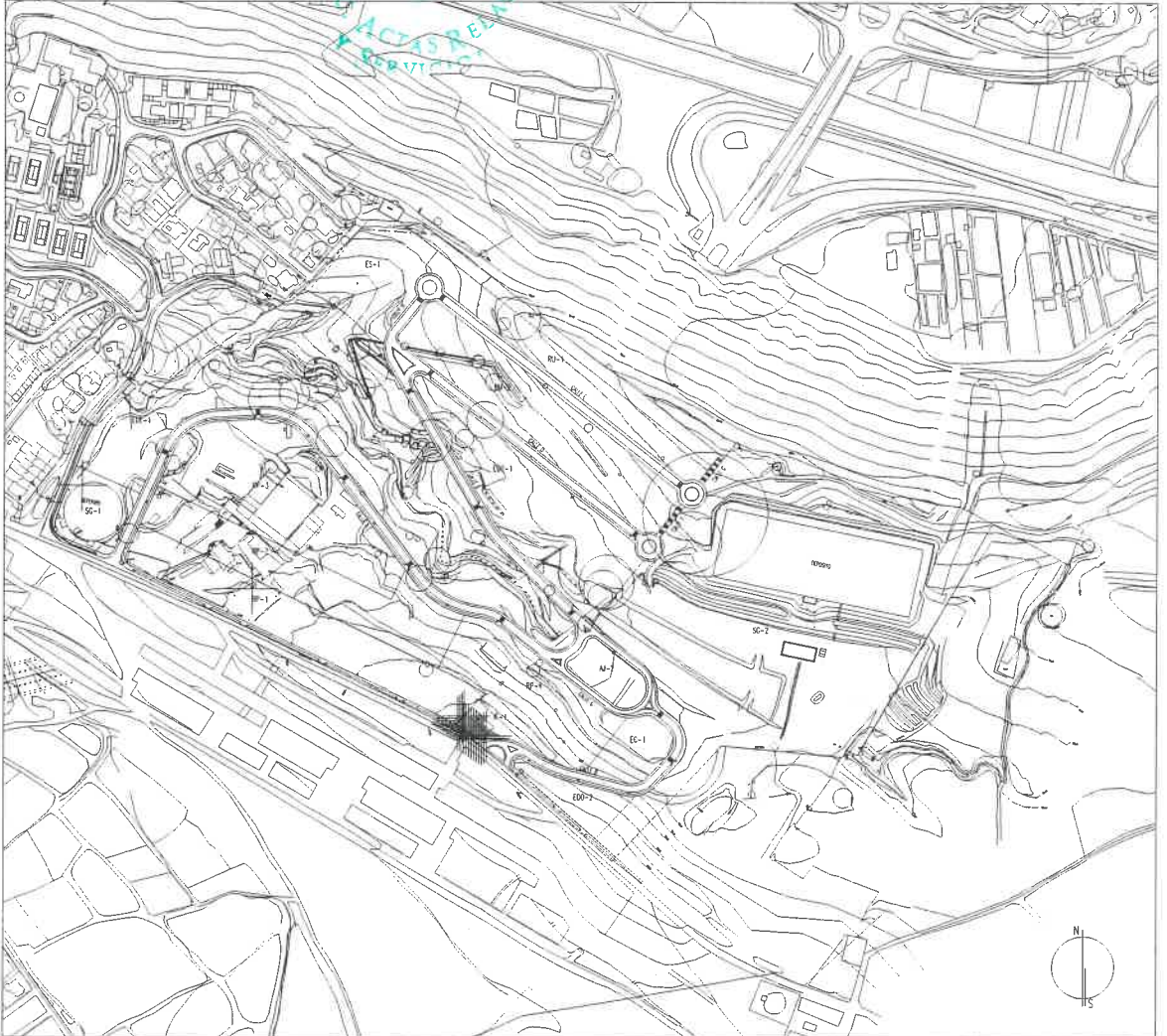
EL SECRETARIO GENERAL

P.D. *El Secretario*

Antonio Rodríguez



EL SECRETARIO GENERAL,
P. D. [Firma]
Gregorio Rodríguez Parilla



Unidades Básicas

c) Sistemas de interés público y social.

- Parque deportivo:

| | | | |
|------------------------|-----------------------|---|----------------------------|
| Dotación Local Básica: | 6m ² /viv. | → | 6.978 m ² |
| Dotación Local Comp.: | 2m ² /viv. | → | 2.326 m ² |
| | TOTAL | → | 9.304 m² |

Para la ubicación de este equipamiento, se ha proyectado una gran parcela de uso deportivo, en la zona Sudoeste del Plan, junto a un vial del acceso al Plan. Así pues tenemos la siguiente unidad básica:

Unidad Básica EDE-1: 9.306'88 m²

- Equipamiento social:

| | | | |
|------------------------|-----------------------|---|----------------------------|
| Dotación General: | 2m ² /viv. | → | 2.326 m ² |
| Dotación Local Básica: | 3m ² /viv. | → | 3.489 m ² |
| Dotación Local Comp.: | 2m ² /viv. | → | 2.326 m ² |
| | TOTAL | → | 8.141 m² |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 30 JUN. 2000
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

P.D. Gregorio Paliquez
Gregorio Paliquez



Se ha ubicado en una sola Unidad Básica, situada en la zona noroeste de los terrenos que se corresponde con la superficie demandada por los estándares urbanísticos y que es la siguiente:

Unidad Básica ES-1: 8.206'00 m²

- Equipamiento comercial:

| | | | |
|------------------------|-----------------------|---|----------------------------|
| Dotación General: | 1m ² /viv. | → | 1.163 m ² |
| Dotación Local Básica: | 1m ² /viv. | → | 1.163 m ² |
| Dotación Local Comp.: | 1m ² /viv. | → | 1.163 m ² |
| | TOTAL | → | 3.489 m² |

Por último tenemos el equipamiento comercial, al que le asignamos la siguiente Unidad Básica:

Unidad Básica EC-1: 3.489'00 m²

En cumplimiento del artículo 51 del Reglamento de Planeamiento en el que se establece que "las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante así lo exija, se establecerá estudiándola en relación con la red viaria y de peatones a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan", nosotros hemos proyectado la ubicación de dichos equipamientos siguiendo los criterios antes expuestos, garantizando tanto la comunicación como su integración en la zona.

3. Red viaria. El estudio de este aspecto ha sido determinante en el momento de establecer la configuración definitiva de la ordenación dado la especial orografía de los terrenos.

Las determinaciones a contemplar se encuentran recogidas en los artículos 83.2.f de la Ley del Suelo y 45.1.f del Reglamento de Planeamiento, donde se establecen las bases que han de recoger los Planes Parciales en cuanto a la definición del trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

Los aspectos más pormenorizados que se han de estudiar, vienen especificados en el Reglamento de Planeamiento en el artículo 52, así como en los artículos 5 y 8 del Anexo de dicho Reglamento.

Todos los aspectos antes expuestos se encuentran desarrollados en la documentación gráfica, en los Planos PP. 3 y PP. 10.

a) Justificación del trazado y características de la red rodada y peatonal.

- Conexión del ámbito del Plan con la carretera o camino de los Rebites. A los terrenos se accede a través del vial mencionado que vertebraba una secuencia de zonas de crecimiento de la ciudad: Urbanización "El Serrallo", "Bola de Oro, P-41, etc.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 30 JUN. 2000
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *[Firma manuscrita]*
[Firma manuscrita]



MEMORIA



Infraestructuras. Red Viaria.

- Establecer claras conexiones de todo el sector a nivel ciudad, para ello se proyectan los siguientes puntos:
 1. Un acceso a través de la zona sudoeste del Plan, junto al depósito de agua existente.
 2. Un segundo acceso en la zona sudeste del Plan. Aquí se aprovecha el existente para llegar a las instalaciones de la Confederación.
- Proyectar un viario claro, jerarquizador y estructurante, que se acomode al terreno existente resolviendo los fuertes desniveles. En base a estas premisas, se ha proyectado un viario que resuelve perfectamente el acceso a todas las zonas, destinando al mismo muy poca superficie. Este se desarrolla comunicando las dos vertientes del Barranco de la Zorra. Dicho viario tal como se ha descrito anteriormente tiene dos

Granada, 30 JUN 2017

EL SECRETARIO GENERAL

D. D. *El Secretario,*

Gregorio Rodríguez Jara

puntos de conexión y acceso con la carretera de los Rebites tal como se puede observar en la documentación gráfica.

- Aún cuando no se resuelve explícitamente en el presente Plan Parcial la conexión con la urbanización del Serrallo, se prevee la posibilidad de conexión con dichos terrenos mediante la redacción del pertinente Plan Especial.
- Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones de la red viaria se definen en el plano PO. 3, donde se recoge geométricamente el trazado en planta del Plan Parcial, las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

b) Aparcamientos.

Según el artículo 45.1.f) del Reglamento del Planeamiento, se establece una "... *previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.*"

Según el Artículo 7 del Anexo del Reglamento del Planeamiento se establecen una serie de determinaciones complementarias a la expuesta en el artículo antes mencionado y que son las siguientes:

- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2,00 x 4,50 m.
- Se establecerá una reserva mínima del 2% de las plazas de aparcamiento para los usuarios minusválidos, que tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m.
- Solo se admitirá al aire libre una proporción del 50% del número total de aparcamientos.

La superficie construida que nosotros tenemos en el Plan Parcial es de 151.161 m², de este modo, y según el Artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, se tienen que prever 1.512 plazas de aparcamiento, donde corresponderían 1.163 plazas para las viviendas (una plaza por vivienda), y los 349 aparcamientos restantes se situarían asociados a la red viaria. De las plazas de aparcamiento, 32 son para usuarios minusválidos, cantidad que equivale al 2% establecido asimismo en el citado Artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

c) Supresión de las barreras urbanísticas.

Según el Art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento, "*La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.*"

De este modo tenemos el "*Decreto 72/1992 de 5 de Mayo Normas Técnicas para la Accesibilidad, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía de la Junta de Andalucía*" y que se desarrolla por la "*Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas del Transporte y la Comunicación publicada el 8 de Julio de 1996 en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.*" Esta ordenanza en su punto 2.a donde se establece el ámbito, determina que será de aplicación a "*la redacción del Planeamiento Urbanístico y de las Ordenanzas de uso de suelo y edificación, así como a los proyectos de urbanización o instrumentos que desarrollen la ejecución de los mismos.*"

Todas las determinaciones que se han de cumplir en los Proyectos de Urbanización las tenemos recogidas en el "Capítulo Quinto: Condiciones Particulares de las Obras y Proyectos de Urbanización de las Ordenanzas."

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 30 JUN 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. El vicepresidente,

Gregorio Rodríguez Linares



3.3 INFRAESTRUCTURA, REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS.

3.3.1 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

Durante la elaboración del Plan Parcial, y en base a los artículos 83.2.g de la Ley del Suelo y 45.1.g del Reglamento de Planeamiento, donde se establece que entre las determinaciones que habrán de contemplar los Planes Parciales se encuentra la definición de "las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan", se han mantenido conversaciones con las distintas Compañías Suministradoras, las cuales nos han facilitado la información necesaria tanto de la infraestructura existente para poder establecer una integración plena del área ordenada, con la estructura general colindante, así como de la previsión de necesidades en base a la población prevista para el sector objeto de ordenación. Así pues, en el Anexo nº 3 de esta Memoria, se incluyen los certificados acreditativos mediante los cuales se garantizan las infraestructuras generales necesarias para poder dar servicio a la zona, encontrándose dichos certificados complementados por la correspondiente documentación gráfica, tal como se observa en los planos PP. 7 y PP. 8.

Los servicios que abastecerán a la zona así como los factores fundamentales a tener en cuenta para el correcto trazado son los siguientes fundamentalmente:

1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Según conversaciones mantenidas con la empresa suministradora EMASAGRA y en base a un informe previo emitido por dicha empresa, se apuntan las siguientes posibilidades:

- La toma de abastecimiento se realizará junto al depósito de Conejeras, mediante perforación en la pared, con instalación de bombeo (con bomba de reserva e impulsión) hasta los depósitos que se prevean en el Plan. La estación de bombeo y los depósitos estarán conectados mediante telemando y telecontrol al pupitre de EMASAGRA, S.A.
- Se considera la ejecución de un depósito de almacenamiento y presión con capacidad para toda la población prevista en el Plan, situado en la cota más alta del área a urbanizar, de modo que se garantice una presión mínima 1,5 Kg/cm² sobre el tejado más alto que se pueda construir. Dado que por las cotas existentes habría que localizar el depósito bastante alejado del ámbito del Plan, se permitirá la colocación de grupos de presión de forma que se garantice la presión mínima antes mencionada.
- Se reservará espacio para la construcción de 2 depósitos uno de 50.000 m³ situado próximo a la "T" instalada en el Canal de Loaysa, y otro de 10.000 m³, en zona de cota similar al existente de Conejeras. A tal efecto se ha previsto suelo suficiente para albergar dichas infraestructuras tal como se detalla en dicho informe.

2. Red de alcantarillado.

Según informe previo emitido por EMASAGRA, S.A., se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- La red será ~~separativa~~ o dotada de aliviaderos que viertan las pluviales al Barranco de la Zorra. Las fecales se conducirán a las redes existentes por gravedad, nunca por bombeo, bien al colector de la margen izquierda del río Genil o a las redes de Bola de Oro o P-41, debiendo ampliar las secciones de las redes existentes hasta que tengan capacidad suficiente. La pendiente mínima será del 1% a ser posible. Las tuberías serán de PVC u Hormigón serie D, armado en diámetros iguales o superiores a 500 mm.

3. Red de distribución de energía eléctrica.

Habiéndonos puesto en contacto con los servicios técnicos de Sevillana de Electricidad, se nos facilita un informe en el que se indica que en la actualidad no discurre ninguna línea de M.T. así como de B.T. en los terrenos que abarca el P.A.U. 4, no obstante, verbalmente se nos dice lo siguiente:

- Que la conexión hay que realizarla desde una línea que atraviesa los terrenos colindantes.
- Necesidad de la previsión de 8 centros de transformación, así como un centro de seccionamiento, que se ubicarán tal como se especifica en la documentación gráfica. Esta ubicación es provisional, debiendo efectuarse su correcta localización en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4. Red de alumbrado Público.

Será la continuación de la existente en el Municipio, en base a las condiciones y características de la normativa de los Proyectos de Urbanización.

5. Red de Telecomunicaciones.

Se ha producido la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, aunque aún no está publicado el Reglamento que lo desarrolla, por lo que el esquema que se desarrolla en el Plan Parcial es muy básico al no disponer de dicha documentación, que habrá de ser tenida en cuenta en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

6. Conducción de gas.

Tras conversaciones mantenidas con gas Andalucía, se nos ha facilitado una documentación gráfica donde se especifican los siguientes aspectos:

- Punto de conexión a la red existente.
- Trazado de la red de transporte y distribución del gas natural.

7. Otros.

Por otra parte, el Barranco de la Zorra cruza el área a urbanizar que consiste precisamente en las márgenes del mismo. Se encuentra canalizado con una sección cerrada en los límites de la urbanización.

Al contrario que las actuaciones realizadas aguas arriba y abajo del tramo de la urbanización se considera adecuado el encauzamiento con sección abierta. De

esta forma se facilita el drenaje natural de las laderas y las labores de conservación y mantenimiento.

En cuanto al tratamiento a dar a dicho encauzamiento, se debería de hacer mediante muros de gaviones o escolleras para que el impacto fuera el menor posible, diseñando paseos peatonales en sus márgenes, conectados con el viario a proyectar en todo el área de jardines.

3.3.2 REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS.

Tanto las características como las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización se exponen a continuación, y se complementarán con lo establecido en el CAPITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS (Documento IV), así como con lo establecido en la Normativa correspondiente en cada tipo de instalación:

1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

a) Red existente. El punto de conexión con la red municipal se encuentra situado en el plano PP. 7 en base a los criterios señalados en la documentación aportada por EMASAGRA, S.A.

b) Determinación del consumo:

- Población: Estableceremos el número de habitantes a razón de 3 individuos por cada 100 m² construidos, por lo tanto, partiendo de los 151.161 construidos del Plan Parcial, tendremos 4.535 habitantes.

- Consumo: El consumo que vamos a estimar es el correspondiente al establecido en las Ordenanzas Reguladoras en el "Artículo 36. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes", donde se establecen las siguientes determinaciones:

Un consumo diario por habitante de 400 l x hab./día:

$$Q = \frac{H \times D}{86.400} \text{ (l x seg.)}$$

donde Q es el caudal instantáneo total en litros por segundo, siendo esta Q=21,00 l/seg.

Sin embargo, esta caudal se ha de multiplicar por un coeficiente de punta cp que en las mismas ordenanzas se establece como 2,4, obteniendo de este modo el caudal de cálculo Qc.

$$Q_c = 21,00 \text{ l /seg.} \times 2,4 = 50,40 \text{ l / seg.}$$

A estas previsiones, hay que añadir las necesarias para un consumo mínimo diario medio para un consumo mínimo diario de 50 m³ por Ha.

$$Q_{zv} = 4Ha \times 50 \text{ m}^3/\text{Ha} = 200 \text{ m}^3$$

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 30 de Julio de 2011

2. Red de alcantarillado

En el "Artículo 37. Redes de evacuación aguas pluviales y residuales de las Ordenanzas Reguladoras", se establecen las bases de cálculo, así como las determinaciones que han de regir en la redacción de los Proyectos de Urbanización.

a) Red existente. El punto de conexión con la red municipal se encuentra situado en el plano PP. 8, esta red tiene un \varnothing que estimamos suficiente para recoger el vertido de los terrenos del Plan Parcial que aquí desarrollamos.

b) Sistema adoptado. Tal como se indica en el informe previo facilitado por EMASAGRA, S.A., la red será separativa o dotada de aliviaderos que viertan las pluviales al Barranco de la Zorra. Las fecales se conducirán a las redes existentes por gravedad.

c) Volumen de aguas negras residuales.

Tal como se describe en las Ordenanzas Reguladoras en su Artículo 36, se adoptará la fórmula $Q_{A. \text{negras}} = 0'0150 \text{ l/hab} \times \text{seg.}$, en la cual se ha supuesto una dotación de 400 l/hab./día y un coeficiente de punta de 2'4. De este modo el caudal de aguas negras a evacuar será de $Q_{A. \text{negras}} = 68,03 \text{ l/seg.}$

d) Caudal de aguas pluviales.

Hay diversos procedimientos para la obtención de caudales de lluvias, basados en métodos director, fórmulas empíricas, método racional, método de correlación lluvia-escorrentía, etc. No obstante, nosotros nos vamos a basar en el método Racional, donde se establece la relación entre la lluvia caída y el caudal a desaguar.

$$Q = C_m \times i \times A / 3600$$

donde:

| | |
|----------------|--|
| Q | Caudal a evacuar en litros por segundo. |
| C _m | Coeficiente de escorrentía media |
| i | Intensidad de lluvia, en mm/h, para el período de retorno dado y una duración del aguacero igual al tiempo de concentración. |
| A | Superficie de la cuenca en m ² |

3. Red de distribución de energía eléctrica.

Con el fin de satisfacer las necesidades de energía eléctrica, es necesario efectuar un predimensionado de las demandas que se prevén en la zona tanto en Alta Tensión como en Baja Tensión.

a) Estimación de potencias. Vamos a hacer un tanteo de las previsiones de demanda en base a los siguientes valores:

| | | |
|---|---|---------------------|
| Vivienda grado de electrificación medio | → | 5Kw/viv. |
| Equipamientos | → | 110W/m ² |

De este modo, en el sector se prevé una demanda de:

| | | |
|-----------|---|----------|
| Viviendas | → | 5.815 Kw |
|-----------|---|----------|

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno
en sesión de fecha 01 Jun. 2000
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *[Firma]*
Equipo de Estudios
TOTAL

ME

MEMORIA

→ 3.834 Kw
→ 9.649 Kw

b) Fuentes de la misma.

Tal como hemos descrito en apartados anteriores, el abastecimiento se realizará desde la línea que discurre en los terrenos colindantes a nuestro ámbito tal como queda reflejado en el plano PP. 8.

4. Red de alumbrado Público.

El esquema de distribución del alumbrado público se realiza tal como se determina en la documentación gráfica desarrollada en el plano PP. 8, siguiendo las recomendaciones de diseño establecidas en las Ordenanzas Regulatoras que servirán de base para el desarrollo del Proyecto de Urbanización.

5. Red de telecomunicaciones.

La distribución se efectuará según se describe en la documentación gráfica, con el esquema que se desarrolla en el plano PP. 8. La instalación se desarrollará según la Normativa Técnica o Reglamentación que desarrolle el nuevo Decreto-Ley 1/1998 para los Proyectos de Urbanización.

6. Conducción de gas.

La conexión se efectuará en red que discurre por el Camino de los Rebites. El esquema de la infraestructura es el indicado en la documentación gráfica correspondiente al plano PP. 6. La instalación se desarrollará según la Normativa Técnica de la Compañía de Gas Natural gas Andalucía específica para el desarrollo de los Proyectos de Urbanización.

3.4 CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.

En la zona únicamente existen unas instalaciones destinadas al uso deportivo (Federación Española de Tiro Olímpico), con sus edificios anexos como un restaurante, y una vivienda que se encuentra habitada. Sin embargo, debido al tipo de instalaciones y al estado de deterioro en que se encuentran la ejecución de este Plan les favorece puesto que aún no habiéndose ejecutado el mismo, el traslado de dichas instalaciones se hacía prácticamente necesario al haber quedado prácticamente incluidas dentro de la ciudad. Por otra parte, aún cuando los terrenos tienen un carácter agrícola, no se encuentran en explotación, encontrándose en un estado de abandono. Por lo tanto, las consecuencias sociales y económicas que el desarrollo del presente Plan Parcial tiene en estos terrenos son prácticamente mínimas.

3.5 ADECUACIÓN POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS.

La viabilidad económica de la operación en cuanto a la inversión a realizar para poder dotar a los terrenos de las infraestructuras y servicios necesarios para que adquieran la condición de suelo urbano, pasa por los siguientes puntos:

- Un factor muy importante, y como tal decisivo, es el sistema de actuación previsto para ejecutar el Plan Parcial, y este es el de Cooperación.
- La escasez de suelo para poder construir viviendas hace que actualmente la ciudad tenga una necesidad urgente de poder satisfacer dicha demanda, de

P. D. *El secretario general*
Gregorio Rodríguez Ruiz

este modo, esta zona se ha convertido en un punto clave para poder abastecer dicho mercado, lo que hace que las expectativas económicas de la operación sean muy positivas.

- Por último, tenemos la justificación de toda la operación así como de su viabilidad y rentabilidad económica, en el Documento VI Estudio Económico-Financiero, del Plan Parcial, en el cual se avala económicamente la operación urbanizadora de dicho Plan.

3.6 GESTIÓN URBANÍSTICA.

3.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Tal como se indica en el documento de Aprobación Definitiva del P.A.U. 4, el sistema de actuación previsto para el único Sector de que se compone el Plan Parcial es el de Cooperación, según las determinaciones establecidas en los artículos 162 a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, mediante el cual "los propietarios afectados por dicho ámbito aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización". "Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados" y el Ayuntamiento, titular de los excesos respecto del aprovechamiento susceptible de adquisición "participará en dichos costes en esa proporción", necesitando la aplicación de este sistema la reparcelación de los terrenos comprendidos en esta unidad de ejecución, todo ello según el artículo 186 del Reglamento de Gestión y el 20.1.b) de la Ley del Suelo.

Los costes de urbanización serán distribuidos entre los propietarios en proporción a las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, pudiendo el Ayuntamiento, requerir el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, así como conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago, y además podrá encomendar su gestión material a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, sin perjuicio de la posible intervención de una asociación administrativa de cooperación.

3.6.2 JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación que se ha escogido, viene determinado por el documento del Programa de Actuación Urbanística número 4 (P.A.U. 4), y ha venido como ya hemos visto en el punto primero denominado "Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanística" condicionado en base a los siguientes factores:

a) Las necesidades del suelo y la urgencia de su urbanización.

En vista al largo proceso de Revisión del Plan General de Ordenación de Granada, y por otra parte al casi agotamiento del suelo disponible para continuar con el proceso edificatorio.

b) Los medios económico-financieros con que cuenta la Administración.

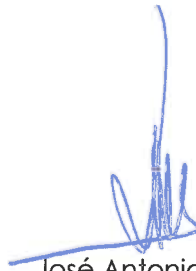
Es conocido el estado en que se encuentra las arcas de la Administración, lo que hace inviable la aplicación de otro sistema de actuación como es el de expropiación. Igualmente debemos de considerar que la Ley 6/1998, del 13 de abril, Sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones, vuelve a la concepción tradicional de considerar el sistema de actuación por expropiación, con carácter supletorio, es decir como forma de actuación excepcional y urgente, justificable en los supuestos en que no sea posible acudir a la iniciativa privada. El sistema de

cooperación permite una mayor agilidad administrativa, al mismo tiempo que propicia un mayor vínculo y control de la Administración.

Granada, Abril de 2000



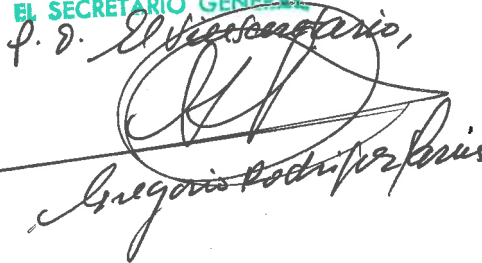
Jorge G. Molinero Sánchez



José Antonio Mateos Delgado
ARQUITECTOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
30 JUN. 2000
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *El Secretario,*

Gregorio Rodríguez Peris



ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

El Plan Parcial P-42, viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su Programa de Actuación Urbanística número 4, estando marcada su justificación en base a las circunstancias, ya recogidas en el texto del Avance de dicho Programa y que son las siguientes:

- a) Dilatada aplicación y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985 (P.G.O.U/85).
- b) Lento y largo proceso de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. estando hoy en día en fase de APROBACIÓN INICIAL.
- c) Una necesidad urgente de disponer de suelo tanto para ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo como para poderlo ofrecer a la iniciativa privada, creando el denominado PLAN-PUENTE, documento paralelo al proceso de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dicho Plan Parcial tiene una superficie de 302.888,50 m², con un aprovechamiento lucrativo materializado en el ámbito del Plan de 116.301 m², lo que viene a significar la previsión de 1163 viviendas aproximadamente, con desarrollo plurifamiliar y en menor medida unifamiliar.

Las directrices que van a marcar el diseño y la elaboración del Plan Parcial vienen determinadas por los siguientes factores:

- Cumplimiento de las determinaciones reflejadas en el documento del Programa de Actuación Urbanística número 4 (P.A.U 4).
- Integración urbanística tanto a nivel local como a nivel ciudad.
- Asignación de parcelas y distribución de los usos en el ámbito del Plan Parcial de modo que se garantice la coherencia y el funcionamiento óptimo en base a las propias determinaciones marcadas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
- Proyectar un modelo de ciudad que satisfaga las necesidades de sus futuros pobladores, tanto funcionales, como sociales.

Así pues, habiendo contemplado estas pautas, se ha elaborado un documento, el Plan Parcial P-42, que en la medida que los condicionantes de partida permiten, da respuesta a los requerimientos antes expuestos, tal como se puede observar y analizar en la documentación gráfica adjunta.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 30 JUN 2011

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *El vicepresidente*

Gregorio Rodríguez



ANEXO 2. CUADRO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

| USOS PORMENORIZADOS | PGOU | PROYECTADO | EDIFIC. | S. Constr. | C. Aprov. | Aprovech. | Nº Viv. |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------|-----------|-------------------|-------------|
| Usos lucrativos | | | | | | | |
| Agrupación Bloques Aislados | 58.722,96 | 58.722,96 | 1,5008 | 88.131,54 | 1,00 | 88.131,54 | 881 |
| Unifamiliar | 24.994,18 | 24.994,18 | 0,7290 | 18.220,76 | 1,00 | 18.220,76 | 182 |
| Dotación general | | | | | | | |
| Jardines, plazas | 17.445,00 | 19.060,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Centros docentes | 4.652,00 | 5.044,68 | 0,50 | 2.522,34 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Equipamiento social | 2.326,00 | 2.391,00 | 1,00 | 2.391,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Equipamiento comercial | 1.163,00 | 1.163,00 | 1,00 | 1.163,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Dotación Local Básica | | | | | | | |
| Jardines | 17.445,00 | 17.445,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Areas de juego | 3.489,00 | 4.035,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Centros docentes | 13.956,00 | 13.956,00 | 0,50 | 6.978,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Parque deportivo | 6.978,00 | 6.980,88 | 0,25 | 1.745,22 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Equipamiento social | 3.489,00 | 3.489,00 | 1,00 | 3.489,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Equipamiento comercial | 1.163,00 | 1.163,00 | 1,00 | 1.163,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Dotación local complementaria | | | | | | | |
| Areas de juego | 3.489,00 | 3.489,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Parque deportivo | 2.326,00 | 2.326,00 | 0,25 | 581,50 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Equipamiento social | 2.326,00 | 2.326,00 | 1,00 | 2.326,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Equipamiento comercial | 1.163,00 | 1.163,00 | 1,00 | 1.163,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Infraestructuras | * | 2.391,92 | 0,50 | 1.195,96 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Vario sistema local | 36.346,53 | 31.331,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Sistemas generales | | | | | | | |
| SG-1 | 4.330,02 | 4.330,02 | 0,10 | 433,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| SG-2 | 97.084,81 | 97.084,81 | 0,10 | 9.708,48 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| TOTAL | 302.888,50 | 302.888,50 | | 141.211,80 | | 106.352,30 | 1063 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 30 JUN. 2000

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *[Firma]*

[Firma]



ANEXO 3. CERTIFICACIONES E INFORMES.

1. CERTIFICADO DE SEVILLANA
2. CERTIFICADO DE EMASAGRA
3. INFORME DE GASANDALUCIA
4. INFORME CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. *Gregorio Rodríguez García*



Compañía Sevillana de Electricidad, S. A.



Granada, 14 de septiembre de 1998

N/Ref.: FFF/alm

Exp. P-42

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha **30 JUN. 2000**
Granada, **EL SECRETARIO GENERAL**
P. J. El v. J. Rodríguez
Francisco Rodríguez
SECRETARÍA DE TRABAJO Y SERVICIOS

D. JOSE A. MATEOS DELGADO
D. JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
C/. Dr. Jiménez Díaz, 5
18014 (Granada)

Muy Sres. nuestros:

En contestación a su escrito de fecha 30 de Julio de 1.998, donde nos piden información de las instalaciones actuales que discurren por el Plan Parcial P-42, del PAU-4, pasamos a informarles que en la actualidad no discurre ninguna línea de M.T. así como de B.T. de nuestra propiedad.

Al no existir infraestructura eléctrica en dicha zona, se tendría que realizar las instalaciones de extensión necesarias, de acuerdo con la legislación vigente.

Aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.
El Jefe Técnico de la zona de Red Granada

Edo. Francisco Flores de la Fuente



*Empresa Municipal
de
Abastecimiento y Saneamiento
de Granada, S. A.*

*Molinos, 58 y 60
Telf. 242200 - 20 líneas - Fax 242219
18009 Granada*

**Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Plena
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000**

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *Manuel Lorente*

*Excmo. Ayuntamiento de Granada
Sr. D. Salvador Navarro
C/ Gran Capitán, 3
18003- GRANADA
C.C. D. Manuel Lorente*

Granada, 22 de Septiembre de 1998

**ASUNTO: INFORME PREVIO PLAN PARCIAL P-42
Expte.: 1799 /98**

Examinada la planta de la zona de actuación pasamos a informarle de las condiciones generales que estimamos debe cumplir la redacción del Plan parcial en lo referente al abastecimiento, saneamiento y drenaje :

RED DE ABASTECIMIENTO.

1º La toma de abastecimiento se realizará junto al depósito de Conejeras, mediante perforación en la pared, con instalación de bombeo (con bomba de reserva e impulsión) hasta los depósitos del Plan. La estación de bombeo y los depósitos estarán conectados mediante telemando y telecontrol al pupitre de EMASAGRA, S.A.

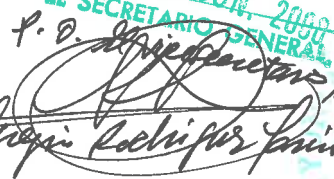
2º Se dotará al Plan con depósito o depósitos que tengan en total una capacidad de regulación de 3000 m³, su elevación será tal que permita suministrar a todo el Plan con presión mínima de 1,5 Kg/cm², sobre el tejado más alto que se pueda construir. A la vista de los planos de situación del Plan es posible que sea necesario ubicar algún depósito fuera del mismo, para disponer de la cota suficiente.



*Empresa Municipal
de
Abastecimiento y Saneamiento
de Granada, S. A.*

*Molinos, 58 y 60
Telfs. 242200 - 20 líneas - Fax. 242219
18009 Granada*

*Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plen.
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000*

*EL SECRETARIO GENERAL
P. O. *

3° En el lateral de la carretera de Los Rebites correspondiente al Plan existen unas canalizaciones de EMASAGRA; S.A. situadas entre el Depósito de Conejeras y el Depósito de Bola de Oro y son:

Tubería de impulsión de Fundición Dúctil de 150 mm de ϕ

Tubería de distribución de Fundición Dúctil de 200 mm de ϕ

Tubería de desagüe de hormigón de 300 mm de ϕ

2 Tuberías de PVC para cables de 110 mm de ϕ

4° Se reservará espacio para la construcción de 2 depósitos, uno de 50.000 m³ situado próximo a la "T" instalada en el Canal de Loaysa, y otro de 10.000 en zona de cota similar al existente de Conejeras.

5° Se advierte de la existencia de la tubería correspondiente al Sifón del Genil que suministra al depósito de Conejeras entrando por la zona del Serrallo, según se ha indicado verbalmente, sin poder precisar con exactitud su situación, también se han de tener en cuenta las conducciones correspondientes al Canal de Loaysa cuya situación conoce la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

6° Según se especifica en la NORMATIVA URBANÍSTICA (punto 1.1), las bocas de riego se dispondrán en los cruces de calles y cada treinta metros, por lo que habría que incluir las necesarias para que la distancia entre éstas no sea mayor. Las bocas de riego se instalarán con carretes de fundición de la longitud adecuada. Los hidrantes contra-incendios no sobresaldrán del pavimento de acera, y las tapas serán rilsanisadas de color rojo.

7° Según lo dispuesto en el Artículo 25 del Reglamento de Suministro Domiciliario



*Empresa Municipal
de
Abastecimiento y Saneamiento
de Granada, S.A.*

*Molinos, 58 y 60
Telfs. 24.2200 - 20 líneas - Fax 24.2219
18009 Granada*

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de
Granada, 30 JUL. 2000

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *[Firma]*
[Firma]

de Agua (Decreto 120/1992) de la Junta de Andalucía y demás disposiciones concordantes del Reglamento Particular del Servicio, no se considerarán incluidas las acometidas domiciliarias en el Proyecto de Urbanización, y por ello, no podrán ejecutarse hasta tanto no hayan sido expresamente autorizadas por EMASAGRA, S.A., a cuyos efectos, el Promotor de la Urbanización, deberá presentar en las oficinas de EMASAGRA, S.A. la correspondiente solicitud para la CONCESIÓN de dichas acometidas, a la cual se le adjuntará un plano de situación de las mismas debidamente acotado, señalando, para cada una de ellas, los caudales máximos previsibles. Las acometidas se realizarán de acuerdo con la Normativa que se acompaña. En el caso de que posteriormente, las acometidas tengan que sufrir alguna modificación, serán por cuenta del Promotor los gastos ocasionados para la anulación de la primera y los correspondientes a la ejecución de la modificada.

La recepción de las acometidas, se realizará mediante un Acta, previa a la Recepción Provisional de la Urbanización y en la misma se comprobará que todas las acometidas ejecutadas se ajustan a lo expuesto en la solicitud de concesión. El Promotor entregará en el acto un plano de liquidación de las mismas.

La concesión de uso de cada acometida se ajustará en su tramitación a la Normativa reglamentaria, presentando solicitud en modelo normalizado por parte del titular de la misma, tal y como se señala en el Artículo 27 del Reglamento de Suministro Domiciliario.

Para realizar el Acta de Recepción de las acometidas contempladas en la solicitud de la concesión, será necesario que el Area de Obras y Proyectos tenga un documento en el que el Area de Explotación muestre conformidad a las mismas.



*Empresa Municipal
de
Abastecimiento y Saneamiento
de Granada, S.A.*

*Molinos, 58 y 60
Telfs. 242200 - 20 líneas - Fax 242219
18009 Granada*

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha 08 JUN. 2000
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL
F. D. Rodríguez Linares
Rodríguez Linares

8º La instalación de la red de abastecimiento deberá ser realizada por Contratista homologado por EMASAGRA, S.A.

9º Una vez terminadas las obras y con cargo al Promotor, se realizarán las religaciones con las conducciones municipales, de acuerdo con lo que determine EMASAGRA, S.A. en cuanto a forma, plazo de ejecución, piezas a colocar, etc., todo ello con el fin de tener cortado el servicio y las calles el menor tiempo posible. Realizadas éstas, se podrá proceder a la Recepción Provisional de las obras, para lo que será imprescindible la entrega en EMASAGRA, S.A. del "Proyecto de Liquidación", en el cual deberá aparecer fundamentalmente, el Presupuesto de liquidación, así como los planos exhaustivamente acotados de todos los elementos que se han instalado.

RED DE SANEAMIENTO

1º No se admitirán ejecuciones de acometidas que no cuenten con la Licencia Municipal correspondiente, con lo que los puntos de entronque y demás detalles de definición de obra se especificarán dentro del trámite habitual de la citada Licencia.

2º La red será separativa o dotada de aliviaderos que viertan las pluviales al Barranco de la Zorra. Las fecales se conducirán a las redes existentes por gravedad, nunca por bombeo, bien al colector de la margen izquierda del río Genil o a las redes de Bola de Oro o P-41, debiendo de ampliar las secciones de las redes existentes hasta que tengan capacidad suficiente.



*Empresa Municipal
de
Abastecimiento y Saneamiento
de Granada, S.A.*

*Molinos, 58 y 60
Telfs. 242200 - 20 líneas - Fax 242219
18009 Granada*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plen.
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN 2000
EL SECRETARIO GENERAL
P-9. El secretario,
[Firma]
SECRETARÍA GENERAL DE SERVICIOS

3º La pendiente mínima será del 1,0 % a ser posible. Las tuberías serán de PVC u Hormigón serie D, armado en diámetros iguales o superiores a 500 mm .

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Para la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en la siguiente Normativa.

“Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua”, “Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones”, del Ministerio de Obras Públicas, y la Normativa Municipal vigente.

Las obras se realizarán mediante Contratista homologado por Emasagra, S.A. y se comunicará a esta Empresa el nombre del que las realice y se entregará una copia del Acta de Replanteo en la que figure: Técnico- Director de la Obra, Jefe de Obra y Técnico de Seguridad.

Los pates de los pozos de registro serán de hierro recubiertos de PVC y los registros serán de fundición dúctil en su totalidad, con cierre de seguridad.

Realizadas estas últimas, se procederá a la Recepción Provisional de las obras, para lo cual será imprescindible la entrega en Emasagra por parte del Promotor del “Proyecto de Liquidación”, en el cual deberá aparecer fundamentalmente el presupuesto de liquidación, así como los planos exhaustivamente acotados de todos los elementos que se han instalado.



*Empresa Municipal
de
Abastecimiento y Saneamiento
de Granada, S.A.*

*Molinos, 58 y 60
Telfs. 242200 - 20 líneas - Fax 242219
18009 Granada*

*Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha 30^o JUN. 2000
Granada,*

P. J. Rodríguez Pineda

Gregorio Rodríguez Pineda

EL SECRETARÍO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL RELACIONES
SERVICIOS
SEC. ACTAS RELACIONES
SERVICIOS

El laboratorio que lleve el Control de Calidad de toda la obra deberá supervisar también la calidad de las conducciones tanto de agua como de saneamiento y presentar los informes y resultados de los ensayos en EMASAGRA, S.A.

En caso de paralelismo con otras conducciones no se podrán instalar en ningún caso conducciones de otras redes en la vertical de la tubería y 20 cm a cada lado de su sección. Se considerará que hay paralelismo, cuando el ángulo que formen las dos conducciones suponga una coincidencia de ambas en planta superior a 3 metros.

Asimismo al final de la obra deberá realizarse el recorrido de la red de alcantarillado con una cámara de televisión cuyo vídeo deberá ser entregado en Emasagra.

Los gastos de estos controles serán por cuenta del Promotor.

Atentamente,

EMASAGRA, S.A.

Vicente Redondo Pueyo

Subdirector de Obras y Proyectos

Juan Manuel Cardenete López

Director Técnico



gasAndalucía

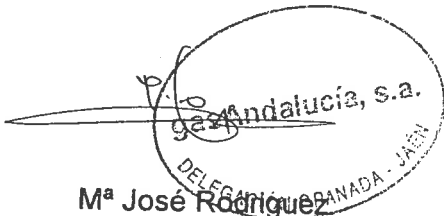
Granada, 23 Septiembre 1998

D. JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
C/. Dr. Jimenez Díaz nº 5. 5º A
18014 GRANADA

Muy Sres. nuestros:

Adjunto remitimos plano del P.42, en el que se han representado las canalizaciones de gas que serían necesarias para suministrar gas a las viviendas que en un futuro se construirán.

Atentamente.



M^a José Rodríguez
Dpto. Coordinación Comercial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha
Granada, 30 JUN. 2000
EL SECRETARIO GENERAL
P. J. Rodríguez
José Rodríguez

GAS ANDALUCIA, S.A.
Recogidas, 24 portal B oficina
18002 GRANADA

Tel.: (958) 26 01 61
Fax: (958) 26 03 95

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
REGISTRO GENERAL

22 OCT. 1999

ENTRADA
Nº 71706

Sr. Alcalde Presidente
Excmo. Ayuntamiento de Granada
Plaza del Carmen
18071 GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]

Expte.: 9030/99
Asunto: PAU-4
Ref.: IMPACTOS/grlb

| | | |
|----------------------------|------------------------------|------------|
| S A L I D A | JUNTA DE ANDALUCIA | |
| | Consejería de Medio Ambiente | |
| | 990700017863 | 19-10-1999 |
| | REGISTRO GENERAL | |
| DELEGACION PROVINCIAL | | GRANADA |

Social

En relación con la consulta realizada por ese Ayuntamiento, sobre la eventual necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental los sistemas generales adscritos al PAU-4, y considerando que:

- 1.- El citado PAU-4 corresponde a un Suelo Urbanizable No Programado definido en el Plan Punte, a partir del PGOU aprobado en el año 1985.
- 2.- Los sistemas generales están constituidos por unas instalaciones de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y en depósitos de EMASAGRA. Estas instalaciones se encuentran en la actualidad en funcionamiento.
- 3.- Aun con la consideración como sistemas generales, constituyen así mismo equipamientos correspondientes al desarrollo del planeamiento, y se localizan en un suelo cuyo destino próximo es su consolidación como urbano.
- 4.- Si bien se trata de sistemas generales cabe pensar en que potencialmente no se produce una afección ambiental distinta, o significativamente apreciable, respecto del ámbito urbanizable en el que se localizan.

Por lo tanto no se estima necesario someter ahora estas instalaciones al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental. Si bien, ello no obsta para que deban tenerse en cuenta unas mínimas consideraciones de tipo ambiental, comunes a todo el ámbito, que aseguren la no aparición de efectos perversos que imposibiliten la consecución de los objetivos ambientales de la Revisión del PGOU actualmente en Tramitación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

AREA DE URBANISMO

N.º REGISTRO 6210

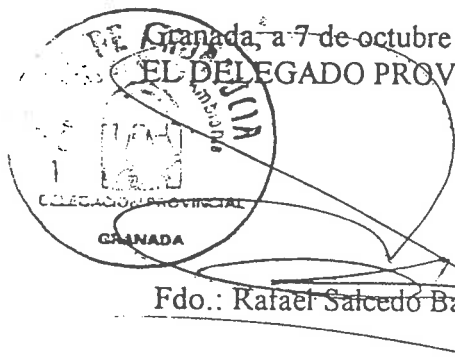
Entrada el 27-10-99

Para Plantamiento

Sala e:

En cuanto a la afección de la vía pecuaria que discurre por el Camino de los Neveros, es necesario aclarar que, dado su trazado eminentemente urbano, se estará a lo dispuesto en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias, en particular en sus Arts. 41 y 42.

Granada, a 7 de octubre de 1999
EL DELEGADO PROVINCIAL



Fdo.: Rafael Salcedo Balbuena

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 Julio 1999

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. *[Signature]*
[Signature]



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Plan
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUNIO 1996

EL SECRETARIO GENERAL
P.D. *[Firma]*

[Firma]

demnización estimativa, y que, por tanto, desvirtúa notablemente la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto.

- En el apartado núm. 6 de la Memoria referido a los criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados por la reparcelación, se deberá, indicar para los módulos calculados de valoración de edificios e instalaciones, a que edificios o instalaciones se refiere, ya que no se describen, o en su caso, solo mantener el criterio de valoración general.

- En la descripción realizada en la memoria con las distintas aportaciones de las fincas origen al proyecto de reparcelación, no suma el total previsto por el P.P. de 302.888,50 m², viéndose afectado por tanto el reparto de derechos y de adjudicaciones entre los propietarios.

- No se atribuirá al Ayuntamiento aprovechamiento alguno por el Camino de los Rebites, ya que este dominio publico, se entiende sustituido por el previsto en el Plan Parcial.

- No se puede realizar una adjudicación de una parcela, que no tenga acceso rodado como es el caso de la parcela RP-2.2. adjudicada a EMUVYSSA, y que supondría la existencia de una servidumbre sobre otras, cuando es posible una adjudicación de la misma en los términos previstos en el artículo 166.2. de la Ley Andaluza y 93.1. del Reglamento de Gestión Urbanística en el que se expresa que no podrá adjudicarse como finca independiente parcelas que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Por otra parte en aplicación del criterio de proximidad habrá, de permutarse la posición de las parcelas RP-4.4 con las parcelas RP-4.3 y RP-4.2. Artículo 166.1.g) del T.R. de la ley 1/92, de 26 de junio, cuyo contenido aprueba el artículo Único de la Ley Andaluza 1/1997 de 18 de junio.

- Por otra parte las parcelas adjudicadas a EMUVYSSA y Ayuntamiento se adjudicarán en una sola para cada una de ellas si es posible evitando una fragmentación, consensuándose con este Ayuntamiento y con anterioridad a la aprobación definitiva cual es el reparto de las parcelas entre ambos.

- El Plano de información núm. 2 del Proyecto: deberá realizarse sobre plano topográfico a escala 1:500 para asegurar una correcta delimitación e información de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno y asegurar la concordancia con la realidad física de las fincas.

Según la estipulación séptima del Convenio suscrito entre EMUVYSSA y el Ayuntamiento de fecha 19 de junio de 1996, EMUVYSSA se compromete a asumir los costes que en el proceso de gestión y ejecución del Plan Parcial P-42 para el desarrollo del PAU-4, corresponderían al Excmo. Ayuntamiento de Granada como destinatario del 15% de aprovechamiento medio -en los términos re-

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada,

30 JUN 2009

EL SECRETARIO GENERAL

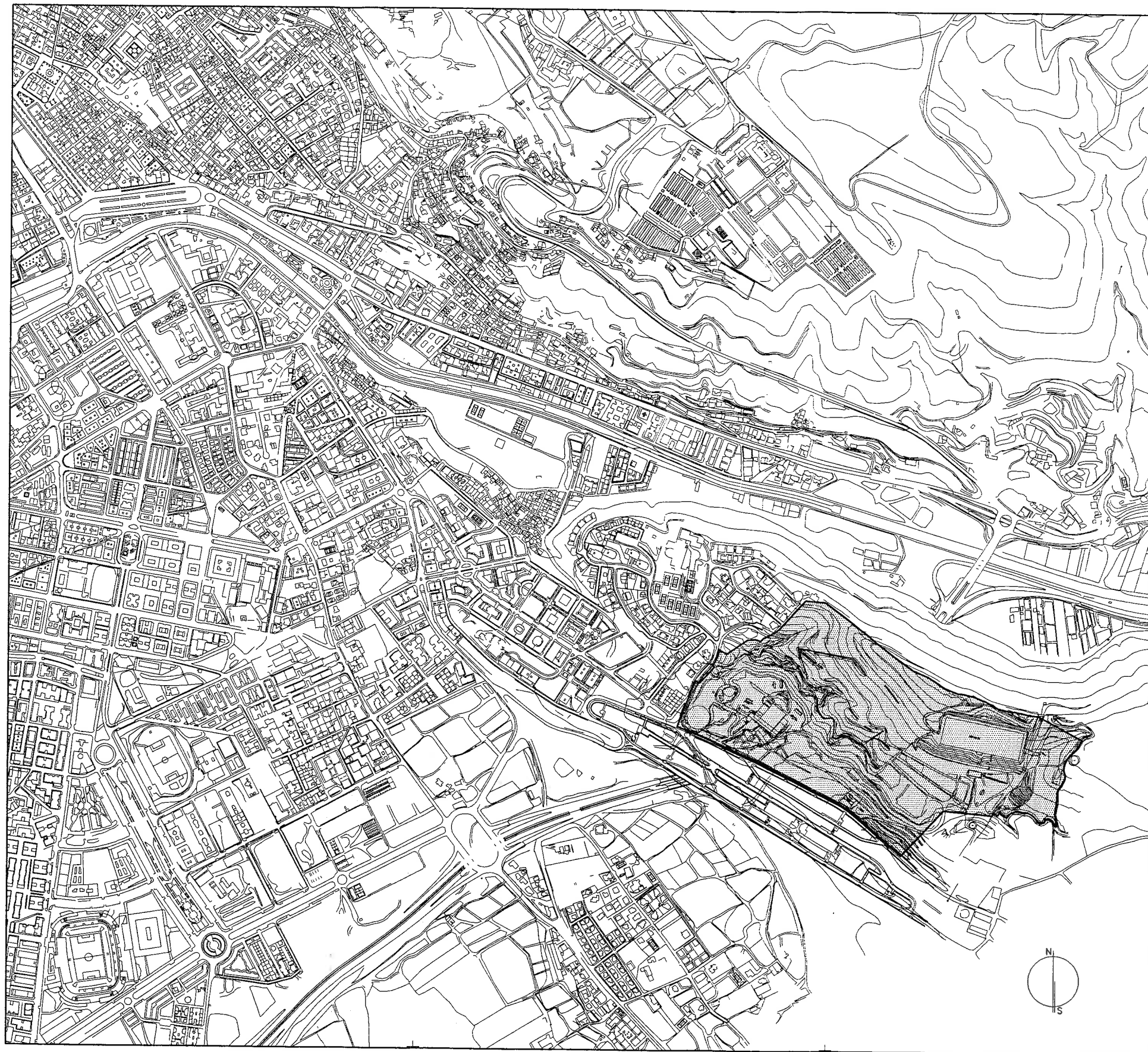
ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

| | | |
|-------|---|----------|
| PI. 1 | SITUACIÓN | E 1:5000 |
| PI. 2 | ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA | E 1:5000 |
| PI. 3 | TOPOGRÁFICO | E 1:2000 |
| PI. 4 | CATASTRAL | E 1:2000 |
| PI. 5 | INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES | E 1:5000 |
| PI. 6 | EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES | E 1:2000 |

PLANOS DE PROYECTO.

| | | |
|--------|---|-----------------------|
| PP. 1 | ZONIFICACIÓN | E 1:2000 |
| PP. 2 | CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES BÁSICAS | E 1:2000 |
| PP. 3 | RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES | E 1:2000 |
| PP. 4 | RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES | EV 1:2500 EH 1:250 |
| PP. 5 | RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES | EV 1:2500 EH 1:250 |
| PP. 6 | RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES | EV 1:2500 EH 1:250 |
| PP. 7 | INFRAESTRUCTURAS ESQUEMA DE REDES | E 1:5000 |
| PP. 8 | INFRAESTRUCTURAS ESQUEMAS DE REDES | E 1:5000 |
| PP. 9 | INFRAESTRUCTURAS RED VIARIA | E 1:5000 |
| PP. 10 | PLAN DE ETAPAS | E 1:2000 |
| PP. 11 | IMAGEN FINAL | E 1:2000 |



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha 05 JULI. 2000
 Granada, P.º 9.º

José Antonio Mateos Delgado
José Antonio Mateos Delgado

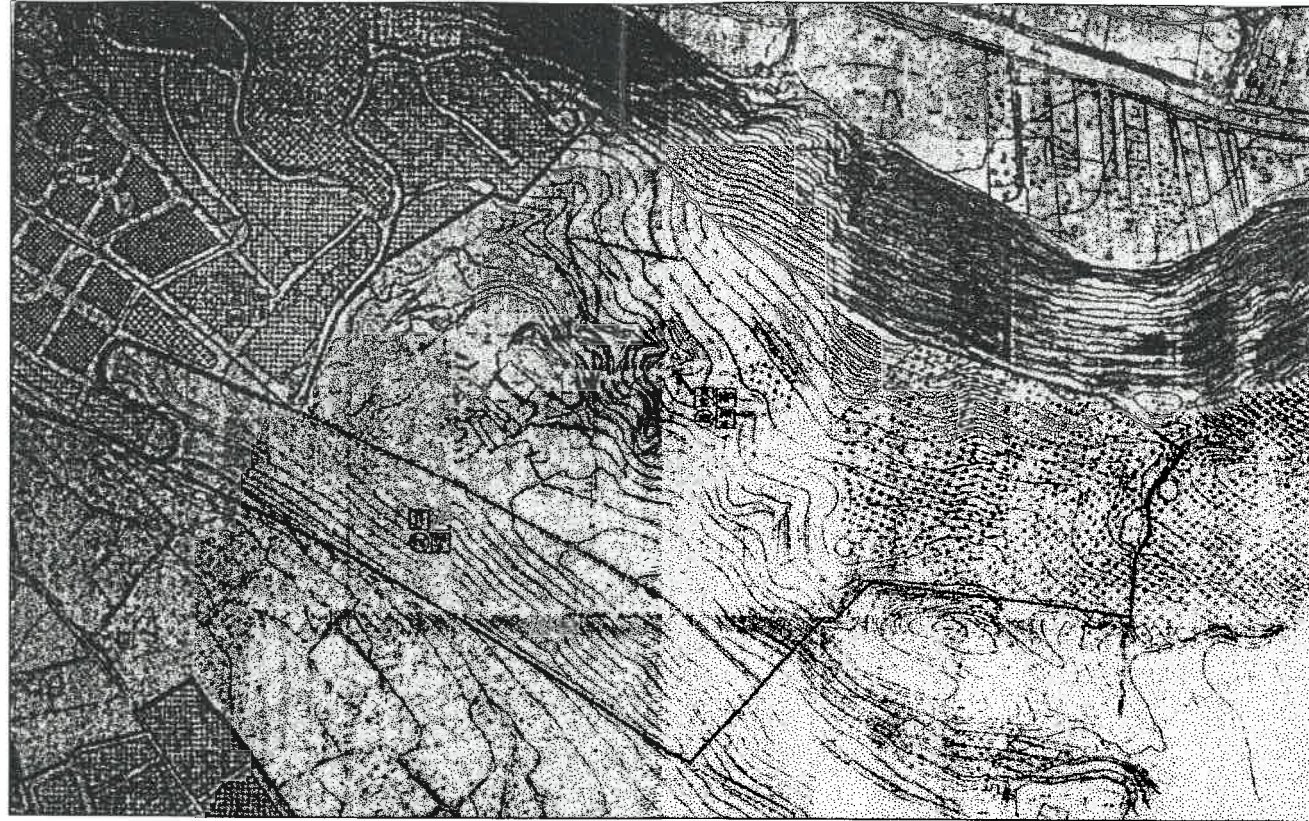
PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

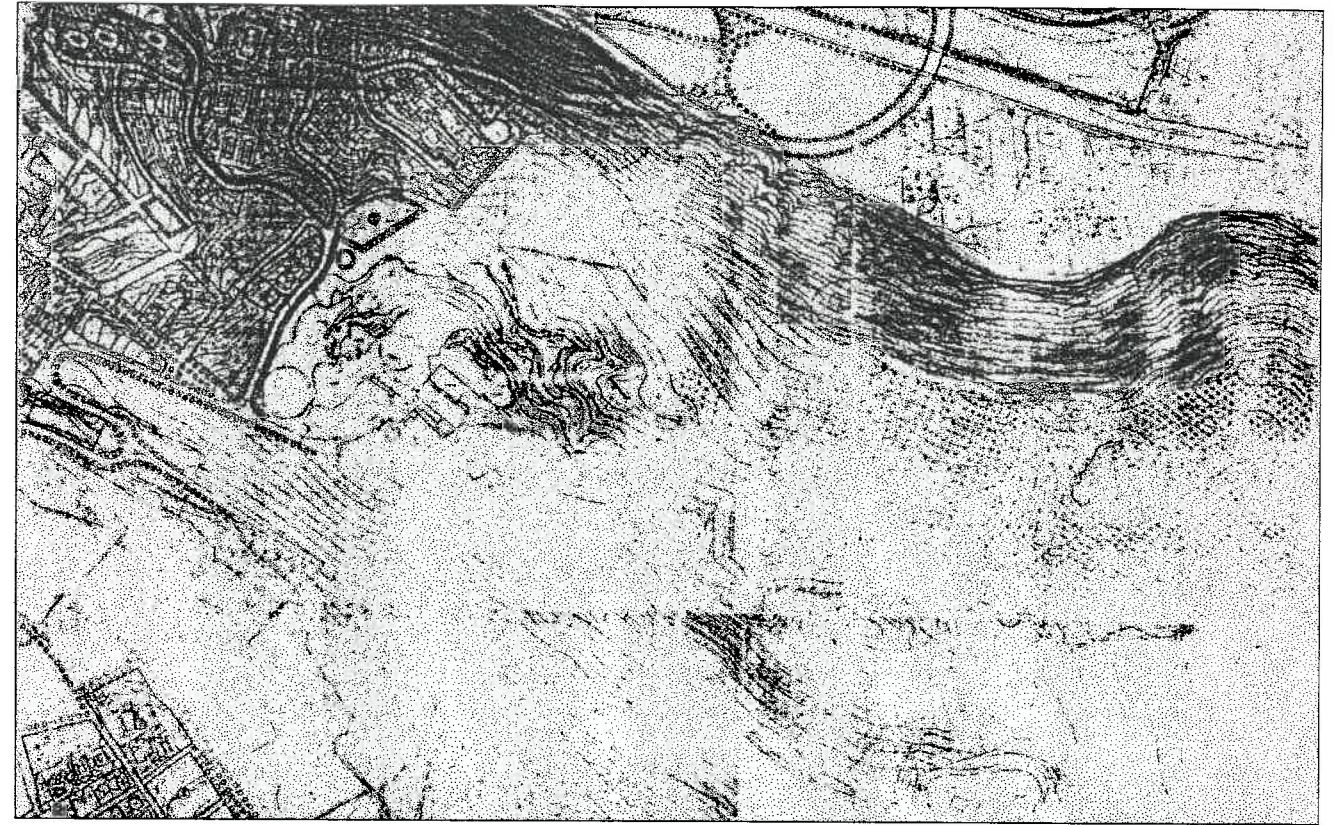
PLANO DE INFORMACION
 PI 1
 SITUACION

Cotas Mts Escalas 1:5000

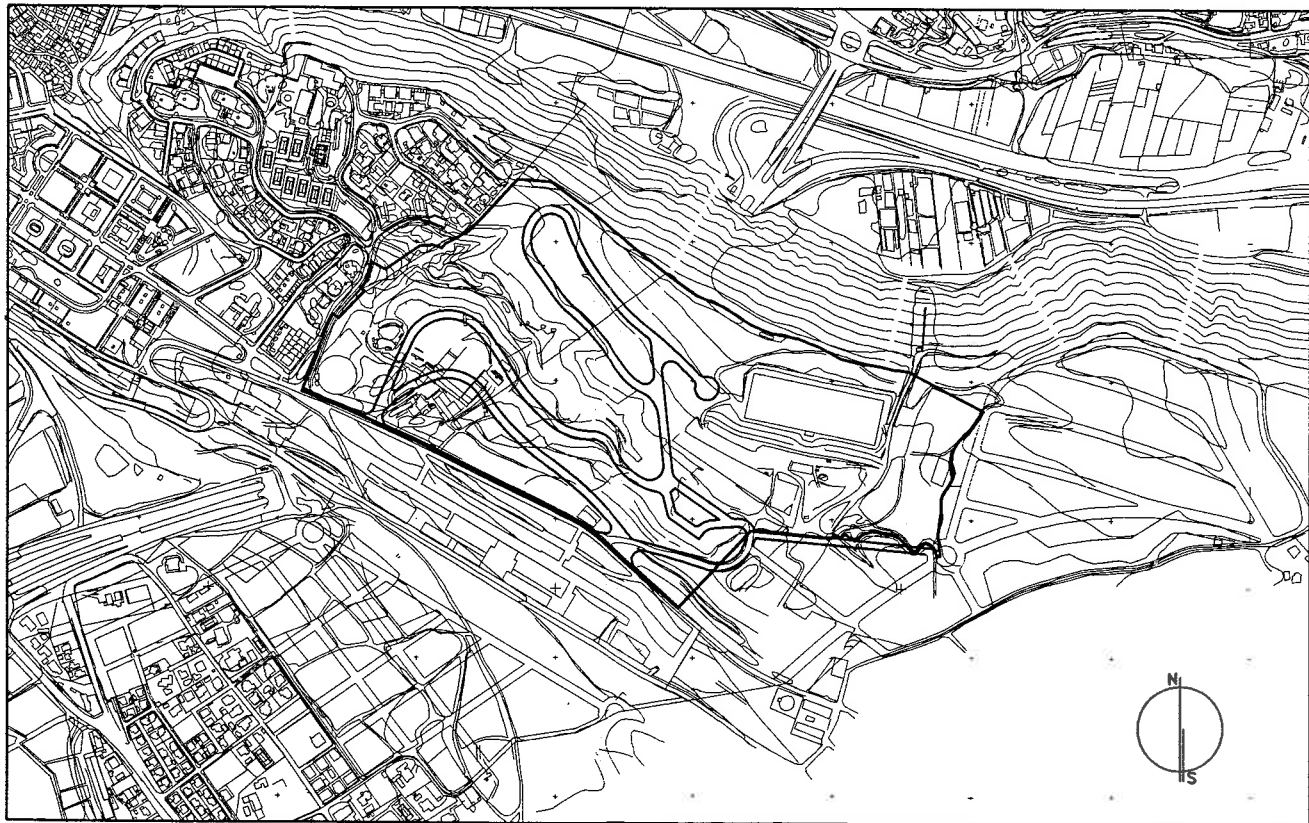
TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



ZONIFICACION P.G.O.U.-85



VIALES P.G.O.U.-85



ORDENACION EN LA REVISION DEL P.G.O.U.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plasa
 en sesión de fecha 30 JUN. 2000
 Granada, 30 JUN. 2000

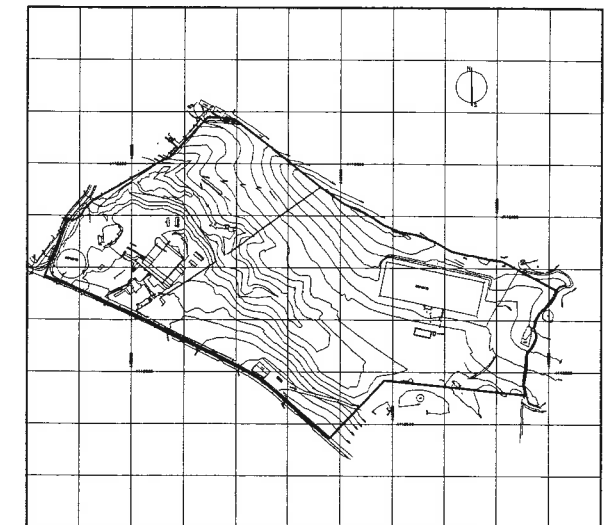
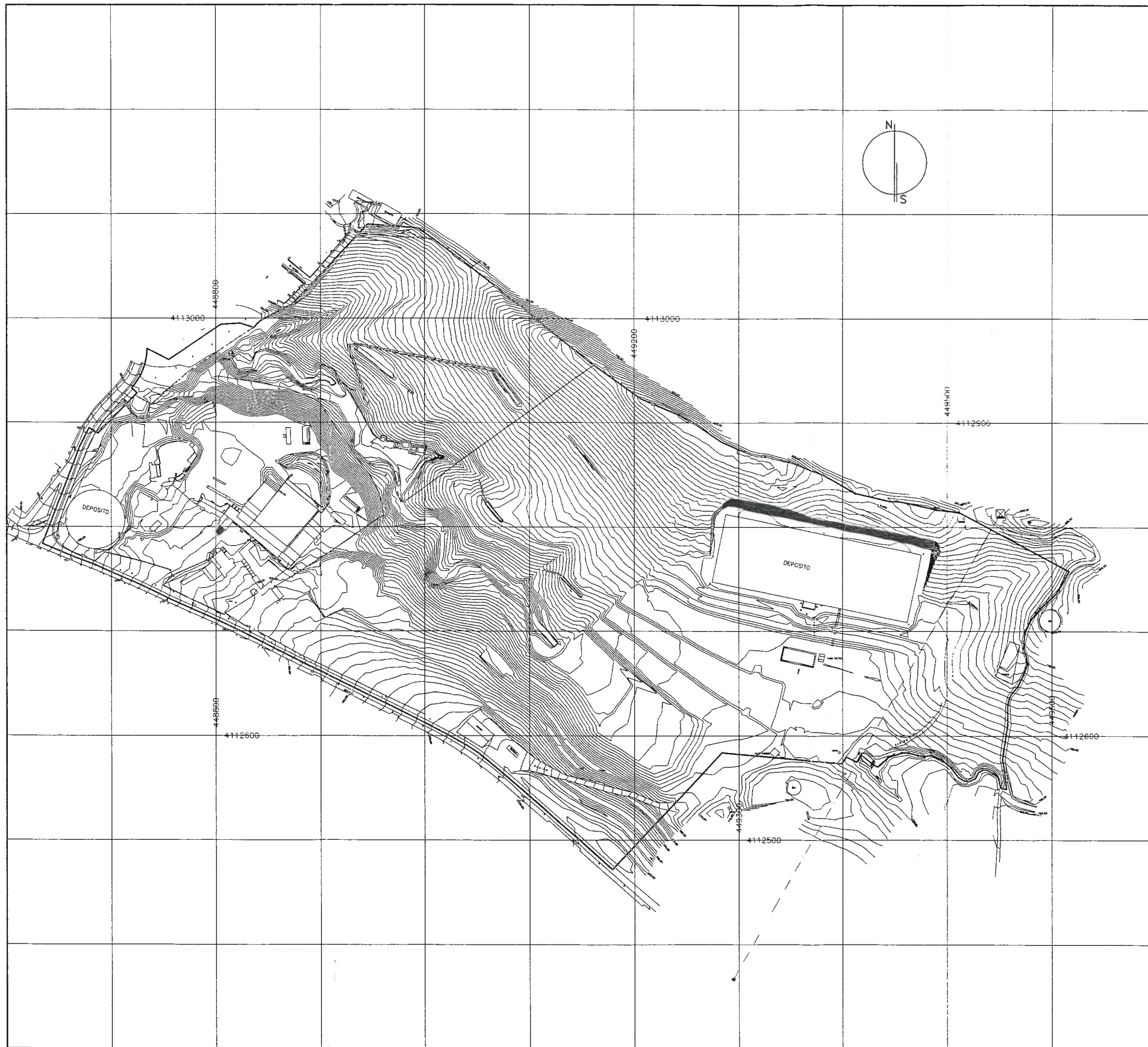
EL SECRETARIO GENERAL
Gregorio Rodríguez

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE INFORMACION
 PI 2
 ORDENACION EN
 PLAN GENERAL. O. U.
 Cotas: Mts Escalas: 1:7000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



Escala aprox. 1:6000

Delimitación del Ambito del Plan Parcial en el PAU-4
 Superficie Plan Parcial = 302.888'50 m²

Aprobado en sesión de 30 JUN. 2000
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL

Jorge Rodríguez Sánchez
 P. D. El Secretario General

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE INFORMACION
 PI 3
 TOPOGRAFICO
 Cotas: Mts Escalas 1:2000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



| PARCELAS | REFERENCIA CATASTRAL (Orientativo) Poligono 15 | SUPERFICIE INCLUIDA EN PP-P42 | PROPIETARIOS |
|----------|--|-------------------------------|---|
| 1 | 9 10 9010 | 99118'34 M2 | INMOBILIARIA URBIS, S.A. |
| 2 | 38 39 9010 | 79428'73 M2 | INCNSA S.L., IGRAN S.A., ANDALUZA DE PROMOCIONES Y CONTRATAS, S.A., CONSUSA, S.A. CONSTRUCCIONES RODRIGUEZ, S.A. GARCIA ARRABAL INMOBILIARIA. |
| 3 | 37 40 9010 | 97084'81 M2 | CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR Avda. Madrid, 7 GRANADA. |
| 4 | 40 9010 | 22014'32 M2 | ROLDAN FERNANDEZ, MARIA TRINIDAD C/ Guerra del Genl. 35 GRANADA. |
| 5 | 9011 | 5242'30 M2 | Camino de los Neveros |
| TOTAL | | 302888'50 M2 | |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
 en sesión de 30 JUN 2000
 Granada, 30 JUN 2000
 EL SECRETARIO GENERAL
 P.D. *[Firma]*
[Firma]

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE INFORMACION
 PI 4
 CATASTRAL
 Cotos: Mts Escalas 1:2000

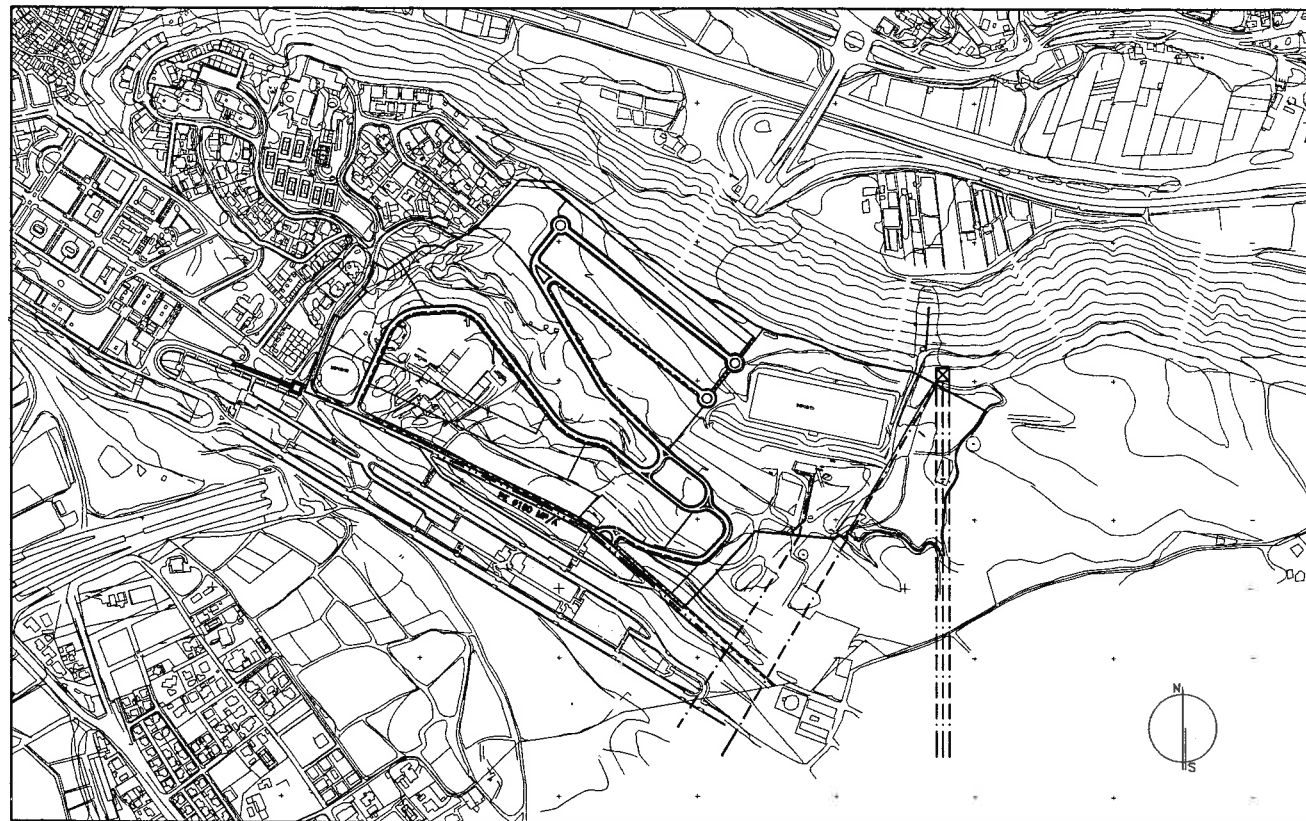
TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



ABASTECIMIENTO DE AGUA



SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO



ABASTECIMIENTO DE GAS, ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Red de abastecimiento de agua existente \varnothing 200 fundicion
- - - Red de impulsión de agua existente \varnothing 150 fundicion
- Aliviadero existente del deposito \varnothing 400 hormigon enchufe campana
- - - Red de abastecimiento de agua existente 2 \varnothing 1600 mm hormigon y san. \varnothing 400 p.v.c.
- · - · - Red de abastecimiento de agua existente \varnothing 1500 mm metalico y san. \varnothing 300 p.v.c.
- · · · · Red de abastecimiento de agua existente \varnothing 200 mm p.v.c.
- 1 Toma 1600/1600 en T para futuro deposito de EMASAGRA
- 2 Posibilidad de intercambio de caudales LOAYSA-EMASAGRA y viceversa
- 3 Arqueta de reunion de desagues
- 4 Prevision de depositos de 50.000 m³ 180x180x5'50 y 10.000 m³

LEYENDA DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

- ← Red de saneamiento existente
- Pozo de registro
- - - Desague cuenca cerrada \varnothing 300 mm fundicion

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE GAS

- - - Red existente

LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA

- - - - - Linea alta tension subterranea
- Linea baja tension
- - - Linea electrica
- ⊠ Torre electrica

LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES

- Red de telefonía existente
- ⊠ Punto de conexión a red existente

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plazo en sesión de 30 JUN. 2000 Granada,

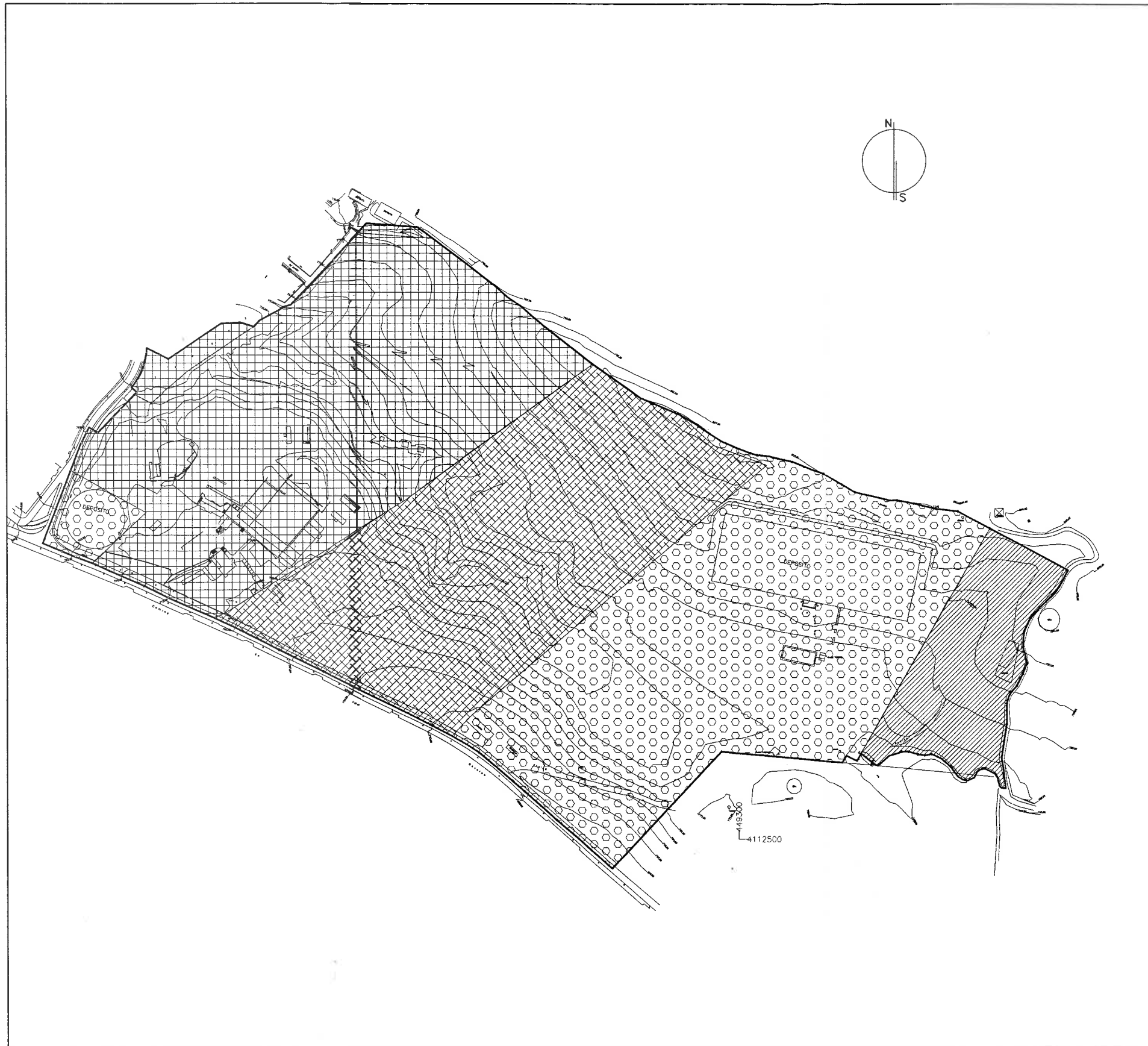
EL SECRETARIO GENERAL PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-42 GRANADA
P. O. Le Vivas...
Alvaro Rodriguez...

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A. EMUVYSSA

PLANO DE INFORMACION PI 5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ELECTRICIDAD-TELECOMUNICACIONES AGUA-SANEAMIENTO

Colas Mts Escalas 1:5000

TEXTO REFUNDIDO Abril 2000 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO ARQUITECTOS



-  USO DEPORTIVO
-  SIN USO ACTUAL
-  USO AGRICOLA
-  INFRAESTRUCTURAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plena
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JULIO
 EL SECRETARIO GENERAL
 P. D. *[Signature]*
[Signature]

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE INFORMACION
 PI 6
 EDIFICACIONES Y
 USOS EXISTENTES
 Cotas: Mts Escala: 1:2000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



| USOS | |
|--|---------------------------|
| [Cross-hatch pattern] | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR |
| [Horizontal line pattern] | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |
| [Dotted pattern] | JARDINES Y PLAZAS |
| [Dark solid fill] | INFRAESTRUCTURA |
| [Vertical line pattern] | CENTROS DOCENTES |
| [Diagonal line pattern (top-left to bottom-right)] | PARQUES DEPORTIVOS |
| [Diagonal line pattern (top-right to bottom-left)] | EQUIPAMIENTO SOCIAL |
| [Horizontal line pattern] | EQUIPAMIENTO COMERCIAL |
| [Dotted pattern] | SITEMAS GENERALES |
| [Empty cell] | RED VARIA |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
 en sesión de fecha de 30 III
 Granada, 2000
 EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]
[Signature]

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
 PP 1
 ZONIFICACION
 Colos Mts Escalas 1:2000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES BASICAS O MANZANAS

| UNIDAD BASICA | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | USO | APROVECHAM. | APROVECHAM. | ORDENANZA | Nº UNIDADES | OCUPACION | Nº PLANTAS | CAPACIDAD |
|-----------------|------------|----------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|
| RU-1 | 8.60324 | 0'280 | 6.27178 | 1'00 | 6.27174 | RU | 65 | 50% | 2º-1 | FRONDO |
| RU-2 | 18.35034 | 0'280 | 11.84900 | 1'00 | 11.84900 | RU | 119 | 50% | 2º-1 | FRONDO |
| RP-1 | 14.35040 | 1'2171 | 17.48413 | 1'00 | 17.48413 | BA | 125 | 45% | 3º | FRONDO |
| RP-2 | 14.02053 | 1'4804 | 20.91735 | 1'00 | 20.91735 | BA | 229 | 45% | 4º-5º | FRONDO |
| RP-3 | 19.35019 | 1'6400 | 31.72599 | 1'00 | 31.72599 | BA | 377 | 45% | 5º-6º | FRONDO |
| RP-4 | 10.96474 | 1'6400 | 17.88217 | 1'00 | 17.88217 | BA | 185 | 45% | 5º-6º | FRONDO |
| Total Locativas | 83.71714 | | 106.35230 | | 106.35230 | | 1.083 | | | |
| EDO-1 | 16.00031 | 0'30 | 8.00016 | 0'00 | 0'00 | | | | 2º | PUBLICO |
| EDO-2 | 3.00037 | 0'30 | 1.50019 | 0'00 | 0'00 | | | | 2º | PUBLICO |
| EDC-1 | 9.30098 | 0'30 | 4.65049 | 0'00 | 0'00 | | | | 2º | PUBLICO |
| EC-1 | 3.48900 | 1'00 | 3.48900 | 0'00 | 0'00 | | | | 2º | PUBLICO |
| ES-1 | 8.20000 | 1'00 | 8.20000 | 0'00 | 0'00 | | | | 2º | PUBLICO |
| F-1 | 2.39192 | 0'00 | 1.19596 | 0'00 | 0'00 | | | | 2º | PUBLICO |
| AJ-1 | 36.90079 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| AJ-2 | 4.65798 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| AJ-3 | 2.86695 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| Total Equipam. | 85.42484 | | 24.71902 | | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| Vario | 31.33199 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| SG-1 | 4.33002 | 0'10 | 43300 | 0'00 | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| SG-2 | 97.08481 | 0'10 | 870848 | 0'00 | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| Total S.C. | 101.41483 | | 0'00 | | 0'00 | | | | | PUBLICO |
| TOTAL | 302.88950 | | 141.21190 | | 106.35230 | | 1.083 | | | |

| USOS PROMOCIONADOS | UNIDADES BASICAS * | PGOU | PROYECTADO | Edif. m2/m2 | Sub.Empl. | Coef. Aprob. | Area | Nº VU. |
|---------------------------|--------------------|----------|------------|-------------|-----------|--------------|----------|--------|
| Uso Locativas | | | | | | | | |
| Equipam. Equipam. albanas | RP-1 a RP-4 | 58.72294 | 58.72294 | 1'500 | 88.13194 | 1'00 | 88.13194 | 881 |
| Uso S.C. | SG-1 a SG-2 | 24.89418 | 24.89418 | 0'280 | 18.23076 | 1'00 | 18.23076 | 182 |

| Distintos Generes | Area | Edif. m2/m2 | Sub.Empl. | Coef. Aprob. | Area | Nº VU. |
|--------------------------------|--------------|-------------|-----------|--------------|---------|--------|
| Jardines Plenas | J-1 | 17.44300 | 19.00073 | 0'00 | 0'00 | 0'00 |
| Centros Docentes | EDO-1, EDO-2 | 4.65200 | 9.04168 | 0'30 | 2.85234 | 0'00 |
| Equipam. Social | ES-1 | 2.32600 | 2.32600 | 1'00 | 2.32600 | 0'00 |
| Equipam. Comercial | EC-1 | 1.18300 | 1.18300 | 1'00 | 1.18300 | 0'00 |
| Distintos Local Basica | J-1 | 17.44300 | 17.44300 | 0'00 | 0'00 | 0'00 |
| Jardines | AJ-1AJ-2 | 3.48900 | 4.03543 | 0'00 | 0'00 | 0'00 |
| Area de Juego | EDC-1 | 2.32600 | 2.32600 | 0'30 | 8.87800 | 0'00 |
| Centros Docentes | EDO-1, EDO-2 | 13.95600 | 13.95600 | 0'30 | 6.97800 | 0'00 |
| Parque Deportivo | EDC-1 | 6.97800 | 6.97800 | 0'30 | 1.74450 | 0'00 |
| Equipam. Social | ES-1 | 2.32600 | 2.32600 | 1'00 | 2.32600 | 0'00 |
| Equipam. Comercial | EC-1 | 1.18300 | 1.18300 | 1'00 | 1.18300 | 0'00 |
| Distintos Local Complementaria | AJ-1AJ-2 | 3.48900 | 3.48900 | 0'00 | 0'00 | 0'00 |
| Area de Juego | EDC-1 | 2.32600 | 2.32600 | 0'30 | 8.87800 | 0'00 |
| Parque Deportivo | EDC-1 | 6.97800 | 6.97800 | 0'30 | 1.74450 | 0'00 |
| Equipam. Social | ES-1 | 2.32600 | 2.32600 | 1'00 | 2.32600 | 0'00 |
| Equipam. Comercial | EC-1 | 1.18300 | 1.18300 | 1'00 | 1.18300 | 0'00 |
| Infraestructura | F-1 | 2.39192 | 2.39192 | 0'00 | 1.19596 | 0'00 |
| Vario Sistema Local | | 36.34453 | 31.33199 | 0'00 | 0'00 | 0'00 |

| Sistemas generales | Area | Edif. m2/m2 | Sub.Empl. | Coef. Aprob. | Area | Nº VU. |
|--------------------|-----------|-------------|-----------|--------------|------|--------|
| SG-1 | 4.33002 | 4.33002 | 0'10 | 43300 | 0'00 | 0'00 |
| SG-2 | 97.08481 | 87.08481 | 0'10 | 870848 | 0'00 | 0'00 |
| TOTAL | 302.88950 | 302.88950 | | 141.21190 | | 1.083 |

* Las unidades basicas que albergan dotaciones de indice general y/o local basica y/o local complementaria aparecen en los cuadros de los usos correspondientes.

Aprobado por el Pleno. Ayuntamiento. Plano
 en sesión de fecha 30 JUN. 2000
 Granada,

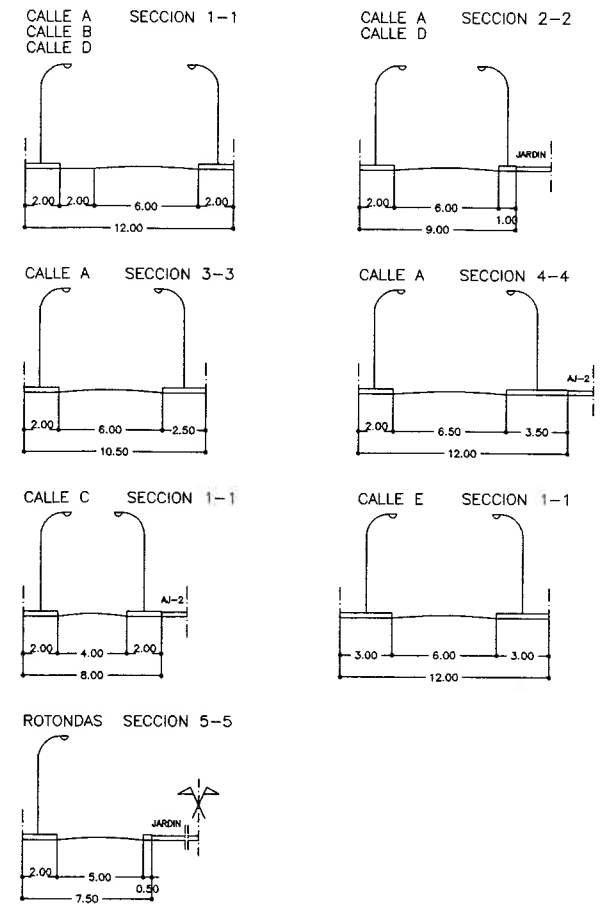
EL SECRETARIO
 P.O. *[Firma]*
 PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA
 ACTAS R. Y SERVICIOS

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
 PP 2
 CARACTERISTICAS
 DE LAS
 UNIDADES BASICAS
 Colas Mts Escalas 1:2000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS

TIPO DE VIAL, DEFINICION Y CARACTERÍSTICAS



LEYENDA DE VIALES

- CALLE A Nombre específico del vial
- Alineación del vial y alineación de edificación en unidades básicas.
- [27.77] Acotación de replanteo
- 72.50 Rasantes de viario
- a 11 Numero de aparcamientos en espacio específico
- am 11 Numero de aparcamientos de minusválidos en espacio específico

PLAN PARCIAL DE
ORDENACION P-42
GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
PP 3
RED VIARIA
ALINEACIONES
Y RASANTES

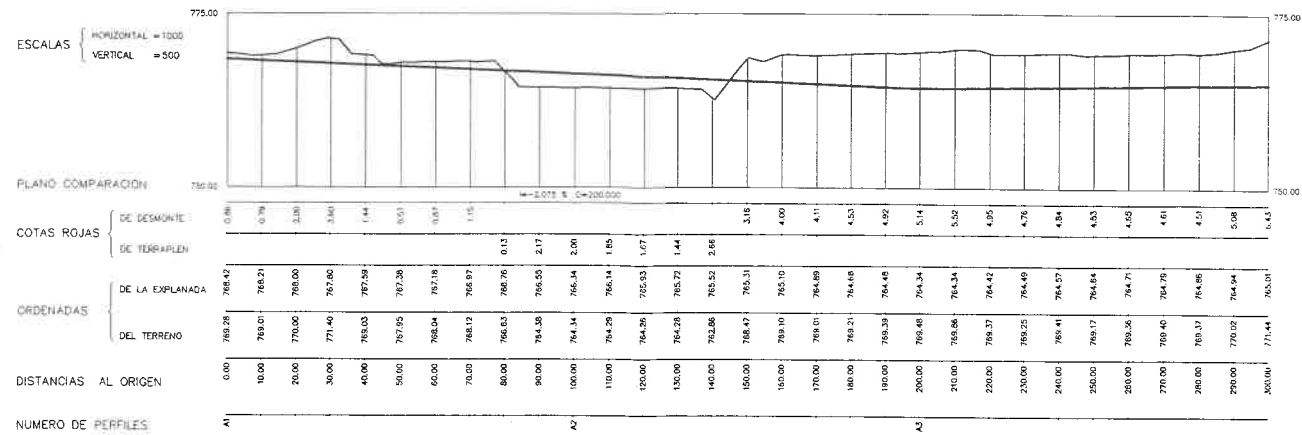
Cotas: Mts Escalas: 1:2000

TEXTO REFUNDIDO

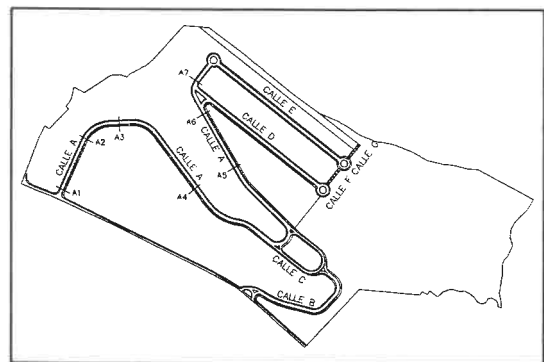
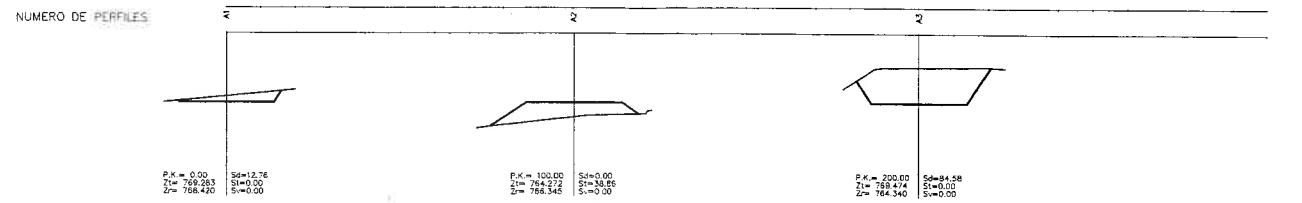
Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
ARQUITECTOS

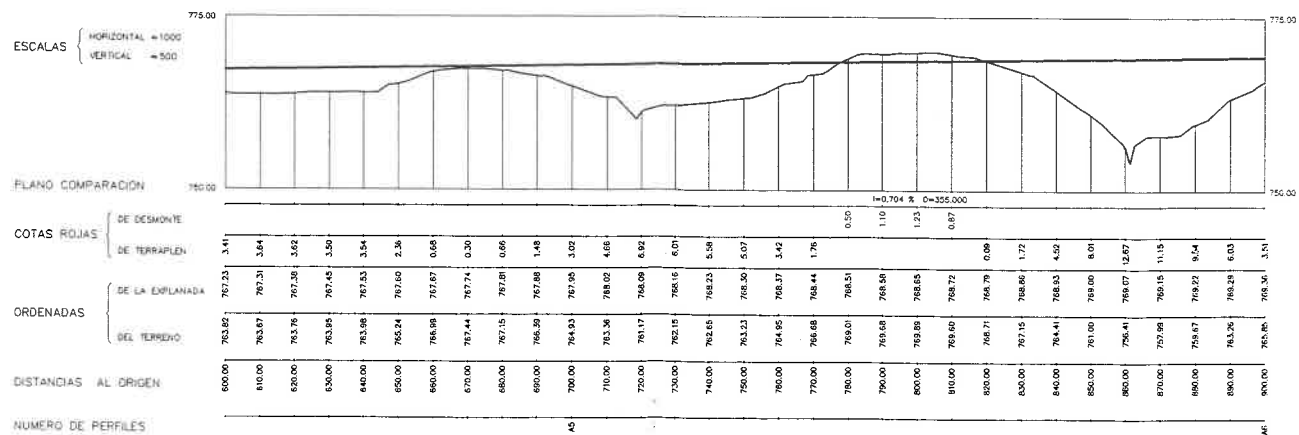
CALLE - A



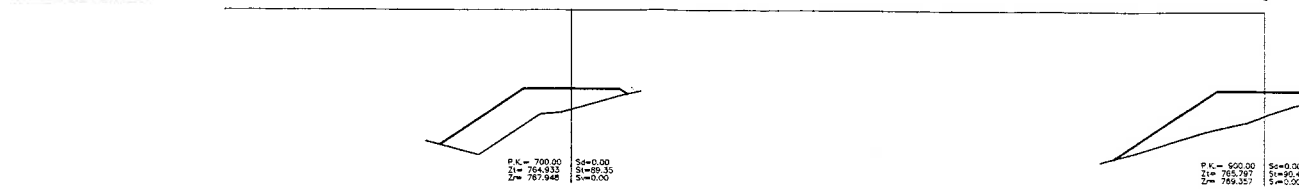
| DESMONTE | TERRAPLEN | DE LA EXPLANADA | DEL TERRENO | DISTANCIAS AL ORIGEN |
|----------|-----------|-----------------|-------------|----------------------|
| 0.00 | 0.00 | 764.47 | 765.28 | 0.00 |
| 0.79 | 0.79 | 768.21 | 769.01 | 10.00 |
| 3.00 | 3.00 | 768.00 | 770.00 | 20.00 |
| 3.00 | 3.00 | 767.80 | 771.46 | 30.00 |
| 1.44 | 1.44 | 767.59 | 773.05 | 40.00 |
| 0.51 | 0.51 | 767.38 | 774.78 | 50.00 |
| 0.81 | 0.81 | 767.18 | 776.64 | 60.00 |
| 1.15 | 1.15 | 766.97 | 778.63 | 70.00 |
| | | 766.76 | 780.75 | 80.00 |
| | | 766.55 | 783.00 | 90.00 |
| | | 766.34 | 785.47 | 100.00 |
| | | 766.14 | 788.14 | 110.00 |
| | | 759.53 | 791.01 | 120.00 |
| | | 755.72 | 794.09 | 130.00 |
| | | 753.22 | 797.37 | 140.00 |
| | | 751.0 | 800.95 | 150.00 |
| | | 749.0 | 804.83 | 160.00 |
| | | 747.1 | 809.01 | 170.00 |
| | | 745.3 | 813.49 | 180.00 |
| | | 743.6 | 818.27 | 190.00 |
| | | 742.0 | 823.35 | 200.00 |
| | | 740.5 | 828.73 | 210.00 |
| | | 739.1 | 834.41 | 220.00 |
| | | 737.7 | 840.39 | 230.00 |
| | | 736.4 | 846.67 | 240.00 |
| | | 735.1 | 853.25 | 250.00 |
| | | 733.8 | 860.13 | 260.00 |
| | | 732.5 | 867.31 | 270.00 |
| | | 731.2 | 874.79 | 280.00 |
| | | 729.9 | 882.57 | 290.00 |
| | | 728.6 | 890.65 | 300.00 |



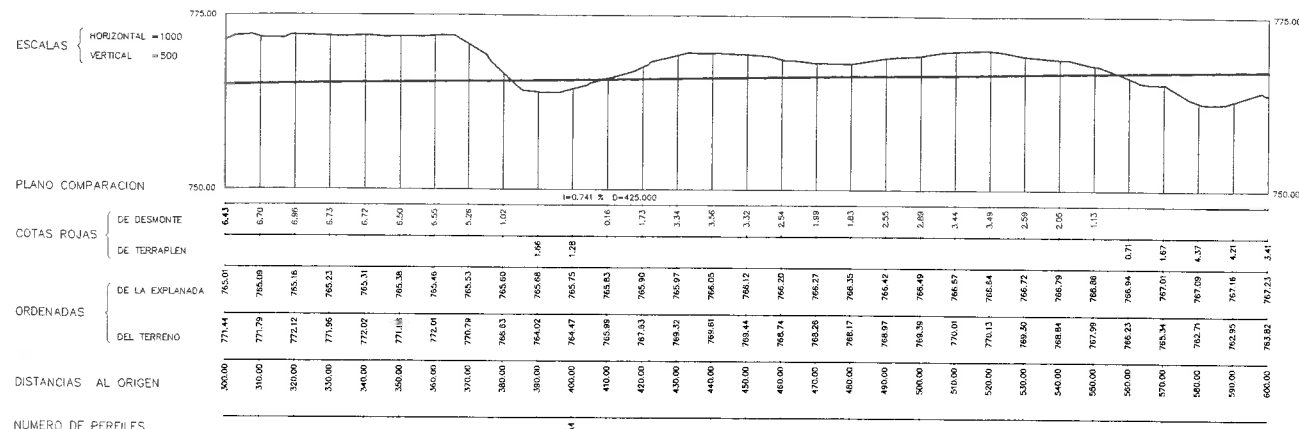
CALLE - A



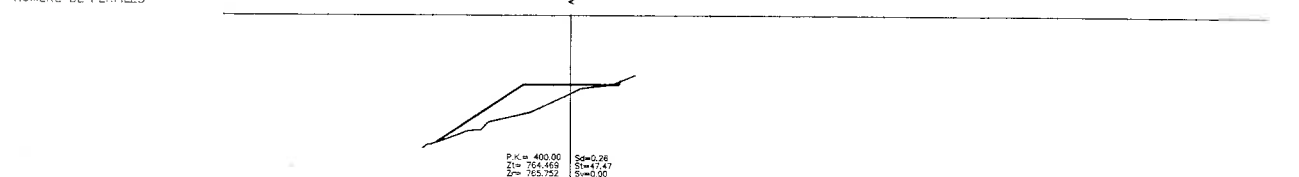
| DESMONTE | TERRAPLEN | DE LA EXPLANADA | DEL TERRENO | DISTANCIAS AL ORIGEN |
|----------|-----------|-----------------|-------------|----------------------|
| 3.41 | 3.41 | 767.23 | 763.86 | 600.00 |
| 3.64 | 3.64 | 767.38 | 765.07 | 610.00 |
| 3.62 | 3.62 | 767.58 | 766.37 | 620.00 |
| 3.50 | 3.50 | 767.45 | 767.89 | 630.00 |
| 3.54 | 3.54 | 767.53 | 769.62 | 640.00 |
| 2.36 | 2.36 | 767.60 | 771.56 | 650.00 |
| 0.68 | 0.68 | 767.67 | 773.71 | 660.00 |
| 0.20 | 0.20 | 767.74 | 776.07 | 670.00 |
| 0.06 | 0.06 | 767.81 | 778.64 | 680.00 |
| 1.48 | 1.48 | 767.88 | 781.42 | 690.00 |
| 3.02 | 3.02 | 767.95 | 784.44 | 700.00 |
| 4.66 | 4.66 | 768.02 | 787.70 | 710.00 |
| 6.92 | 6.92 | 768.09 | 791.21 | 720.00 |
| 6.01 | 6.01 | 768.16 | 794.97 | 730.00 |
| 5.58 | 5.58 | 768.23 | 798.98 | 740.00 |
| 5.07 | 5.07 | 768.30 | 803.24 | 750.00 |
| 3.42 | 3.42 | 768.37 | 807.75 | 760.00 |
| 1.76 | 1.76 | 768.44 | 812.51 | 770.00 |
| 0.00 | 0.00 | 768.51 | 817.52 | 780.00 |
| 0.00 | 0.00 | 768.58 | 822.78 | 790.00 |
| 0.00 | 0.00 | 768.65 | 828.29 | 800.00 |
| 0.87 | 0.87 | 768.72 | 834.05 | 810.00 |
| 0.00 | 0.00 | 768.79 | 840.06 | 820.00 |
| 1.72 | 1.72 | 768.86 | 846.32 | 830.00 |
| 4.02 | 4.02 | 768.93 | 852.83 | 840.00 |
| 8.01 | 8.01 | 769.00 | 859.59 | 850.00 |
| 12.97 | 12.97 | 769.07 | 866.60 | 860.00 |
| 11.15 | 11.15 | 769.15 | 873.86 | 870.00 |
| 9.54 | 9.54 | 769.22 | 881.37 | 880.00 |
| 6.03 | 6.03 | 769.29 | 889.13 | 890.00 |
| 3.11 | 3.11 | 769.36 | 897.14 | 900.00 |



CALLE - A



| DESMONTE | TERRAPLEN | DE LA EXPLANADA | DEL TERRENO | DISTANCIAS AL ORIGEN |
|----------|-----------|-----------------|-------------|----------------------|
| 6.41 | 6.41 | 765.01 | 771.41 | 300.00 |
| 0.79 | 0.79 | 765.05 | 771.29 | 310.00 |
| 0.85 | 0.85 | 765.16 | 771.02 | 320.00 |
| 0.73 | 0.73 | 765.23 | 771.06 | 330.00 |
| 0.77 | 0.77 | 765.31 | 772.02 | 340.00 |
| 0.59 | 0.59 | 765.36 | 771.88 | 350.00 |
| 0.55 | 0.55 | 765.46 | 772.01 | 360.00 |
| 0.28 | 0.28 | 765.53 | 770.79 | 370.00 |
| 1.02 | 1.02 | 765.60 | 770.83 | 380.00 |
| 1.96 | 1.96 | 765.68 | 770.02 | 390.00 |
| 1.28 | 1.28 | 765.75 | 769.47 | 400.00 |
| 0.18 | 0.18 | 765.83 | 768.99 | 410.00 |
| 1.73 | 1.73 | 765.90 | 768.33 | 420.00 |
| 3.34 | 3.34 | 765.97 | 767.52 | 430.00 |
| 3.36 | 3.36 | 766.05 | 766.81 | 440.00 |
| 3.32 | 3.32 | 766.12 | 766.12 | 450.00 |
| 2.54 | 2.54 | 766.20 | 765.74 | 460.00 |
| 1.89 | 1.89 | 766.27 | 765.28 | 470.00 |
| 1.63 | 1.63 | 766.35 | 764.77 | 480.00 |
| 2.55 | 2.55 | 766.42 | 764.21 | 490.00 |
| 2.89 | 2.89 | 766.49 | 763.55 | 500.00 |
| 2.44 | 2.44 | 766.57 | 762.89 | 510.00 |
| 3.49 | 3.49 | 766.64 | 762.23 | 520.00 |
| 2.59 | 2.59 | 766.72 | 761.57 | 530.00 |
| 2.05 | 2.05 | 766.79 | 760.91 | 540.00 |
| 1.13 | 1.13 | 766.88 | 760.25 | 550.00 |
| 0.71 | 0.71 | 766.94 | 759.59 | 560.00 |
| 1.67 | 1.67 | 767.01 | 758.93 | 570.00 |
| 4.37 | 4.37 | 767.08 | 758.27 | 580.00 |
| 4.27 | 4.27 | 767.16 | 757.61 | 590.00 |
| 3.41 | 3.41 | 767.23 | 756.95 | 600.00 |



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 30 de Julio de 2000
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL
Jorge G. Molinero Sanchez



PLAN PARCIAL DE
ORDENACION P-42
GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA

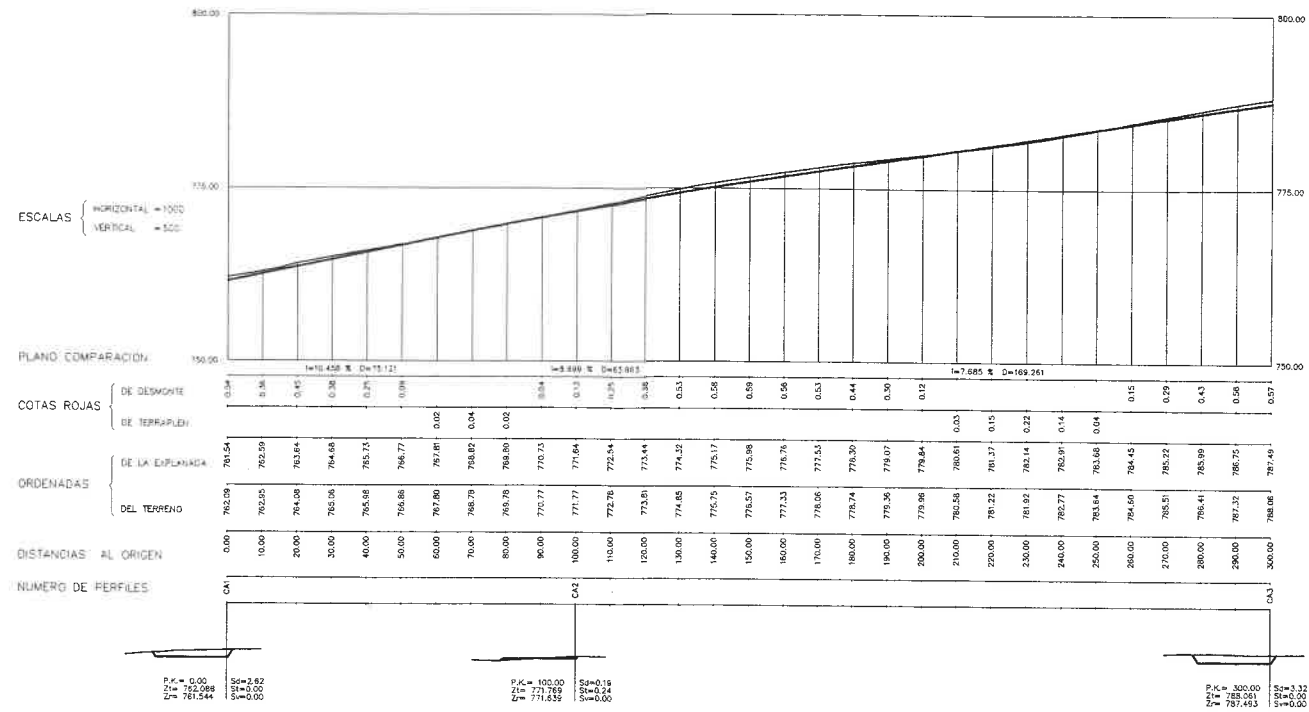
PLANO DE PROYECTO
PP 4
RED VIARIA
PERFILES LONGITUDINALES
Y TRANSVERSALES

Cotas Mts
Escala Horizontal 1:1000
Escala Vertical 1:500

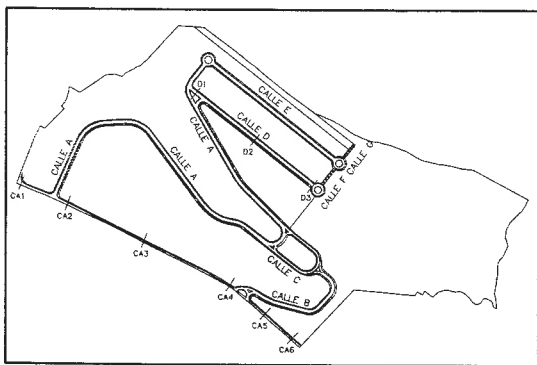
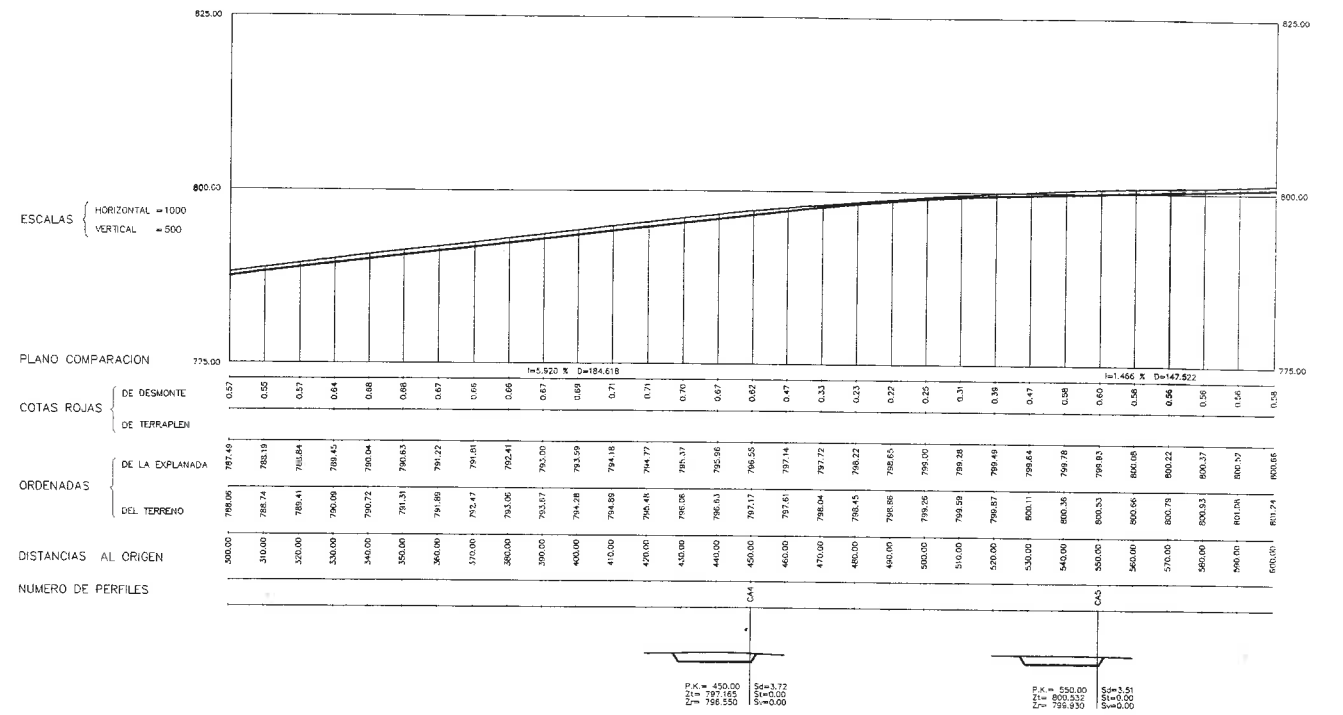
TEXTO REFUNDIDO
Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
ARQUITECTOS

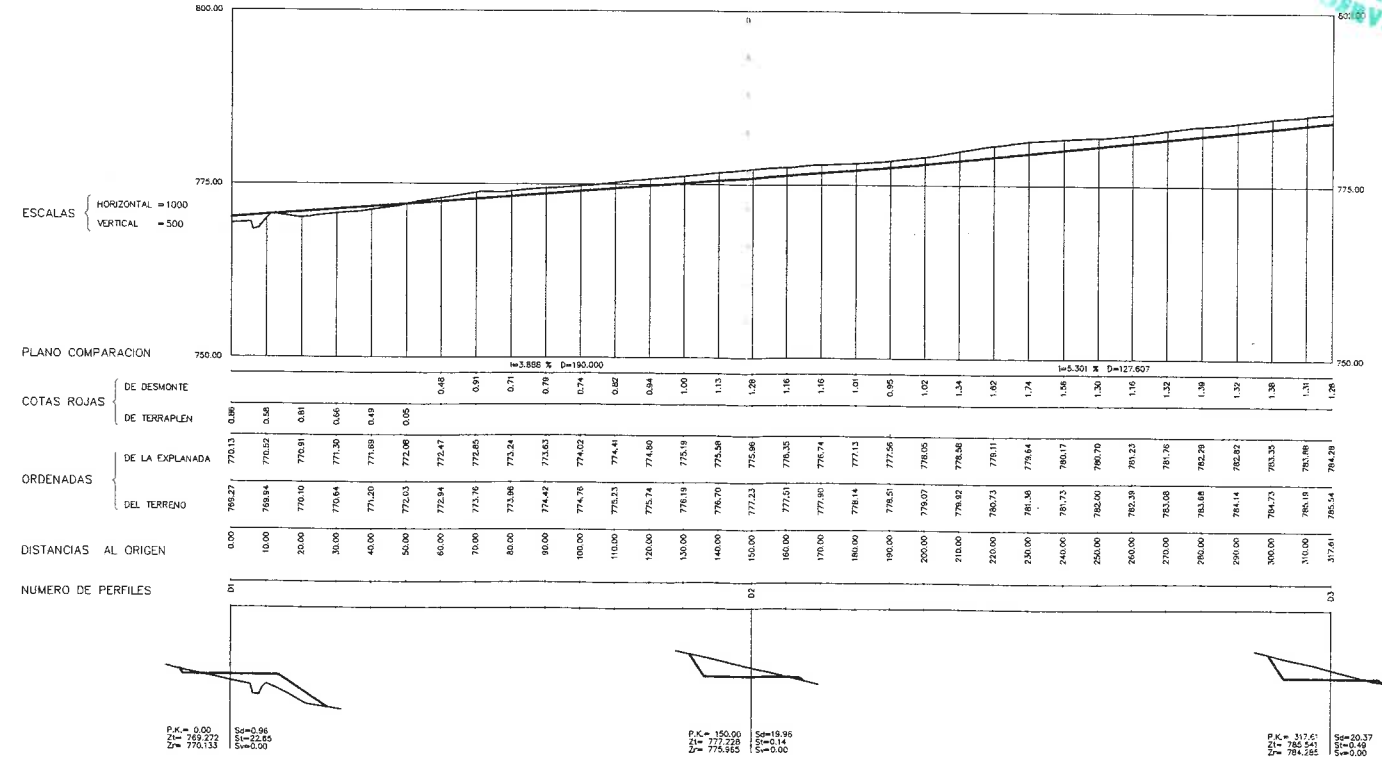
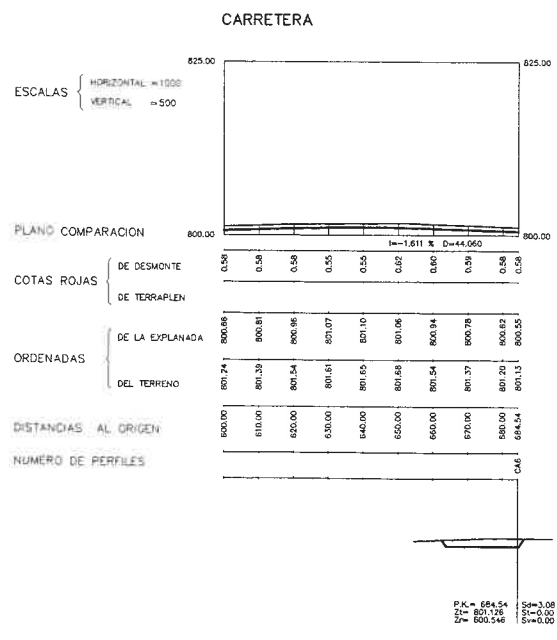
CARRETERA



CARRETERA



CALLE - D (EXPLANADA)



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en sesión de fecha 18 de Julio de 2000.

EL SECRETARIO GENERAL
 P. D. [Firma]
 Gregorio Rodríguez

PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-42 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A. EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO PP 5 RED VIARIA PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

TEXTO REFUNDIDO Abril 2000 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO ARQUITECTOS



ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS



SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO



ABASTECIMIENTO DE GAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plasa
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JUN 2000

EL SECRETARIO GENERAL
P. D. [Signature]

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

- Depósito y punto de conexión
 - Depósito o ejecutor
 - Red de distribución del Plan Parcial
 - Red de impulsión del Plan Parcial
 - Hidrantes, conectados independientemente cada uno a la red de abastecimiento. Separados ≤ 200 mts.
- Las bocas de riego se conectarán a las redes de abastecimiento. Los puntos se determinarán en el proyecto de Urbanización y según las normas de la compañía suministradora.

LEYENDA DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

- Red de alcantarillado existente
 - Conexión a red existente
 - Red de saneamiento del Plan Parcial
 - Pozo de registro
- Será la real separativa pudiéndose realizar aliviaderos que viertan las pluviales al Barranco de la Zorra.

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE GAS

- Punto de conexión existente
- PE $\varnothing 160$ MP/A Red de transporte
- PE-110 Red de transporte
- Estación de regulación

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

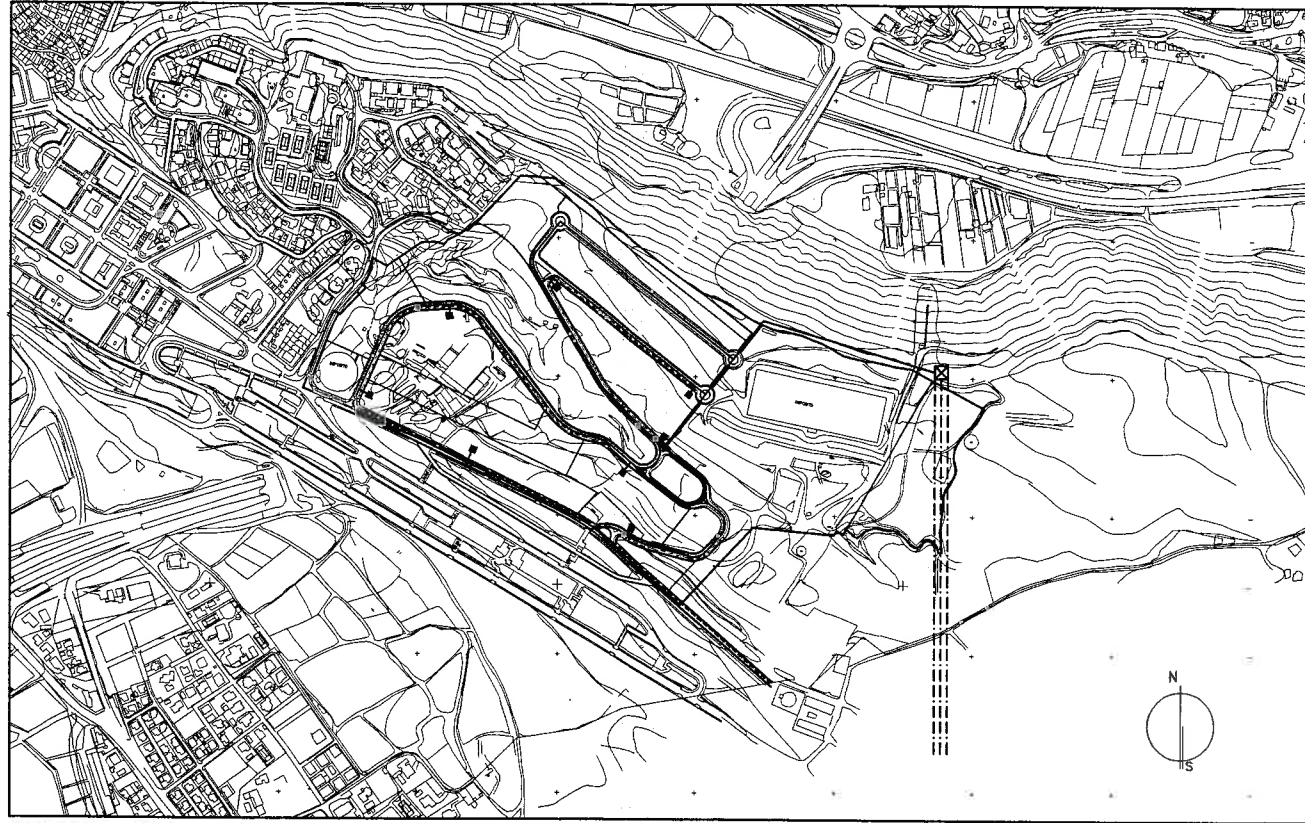
EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUJVSSA

PLANO DE PROYECTO
 PP 7
 INFRAESTRUCTURAS
 ESQUEMAS DE REDES
 AGUA-SANEAMIENTO-GAS

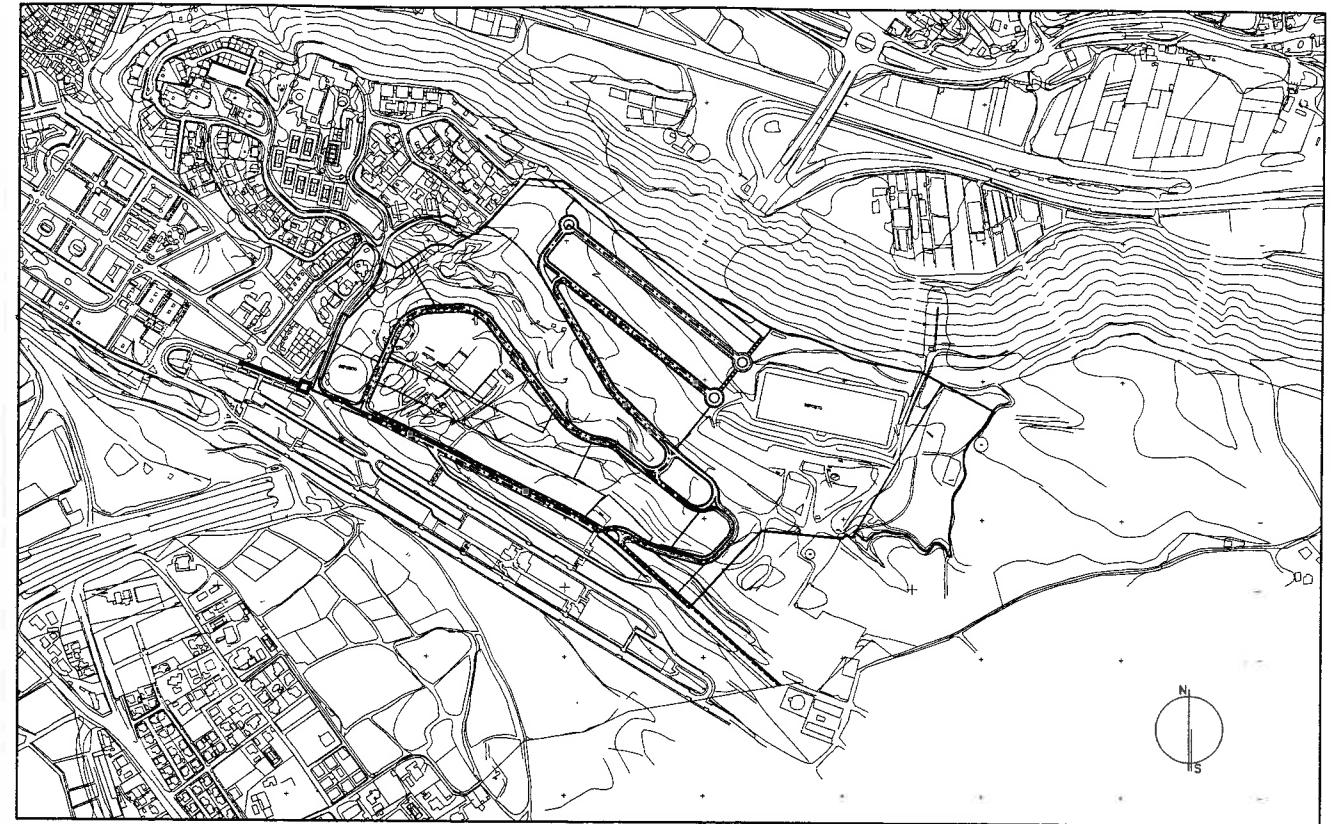
Cotas Mts Escala 1:5000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000

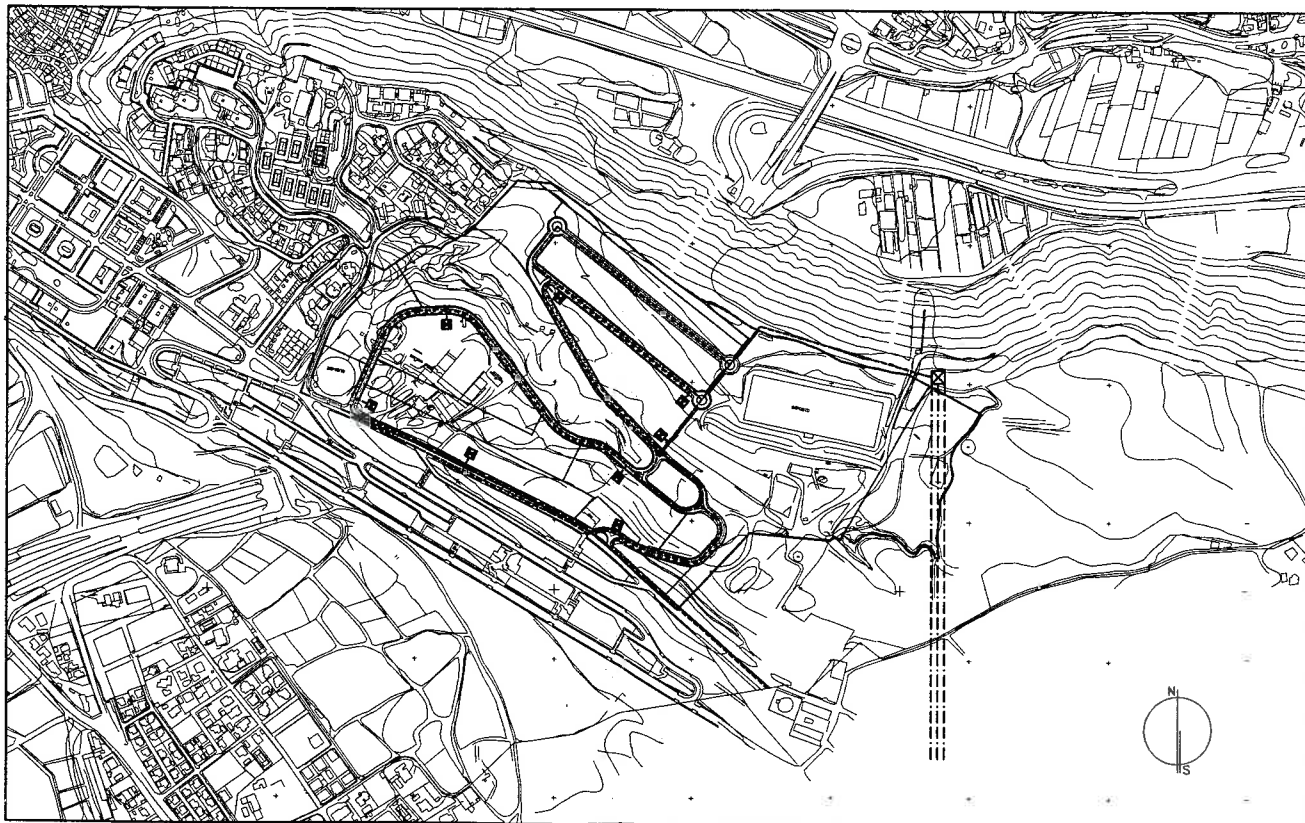
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



ALUMBRADO PUBLICO



TELECOMUNICACIONES



BAJA TENSION

LEYENDA DE ALUMBRADO PUBLICO

- Torre electrica, punto de conexion
- Transformador en el Plan Parcial
- Red de alumbrado publico

LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES

- Red de telefonía existente
- Punto de conexion a red existente
- Red de telefonía del Plan Parcial

LEYENDA DE BAJA TENSION

- Torre electrica, punto de conexion
- Transformador en el Plan Parcial
- Red de baja tension del Plan Parcial

PLAN PARCIAL DE
ORDENACION P-42
GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
PP 8

INFRAESTRUCTURAS
ESQUEMAS DE REDES
TELECOMUNICACIONES-BAJA TENSION
ALUMBRADO PUBLICO

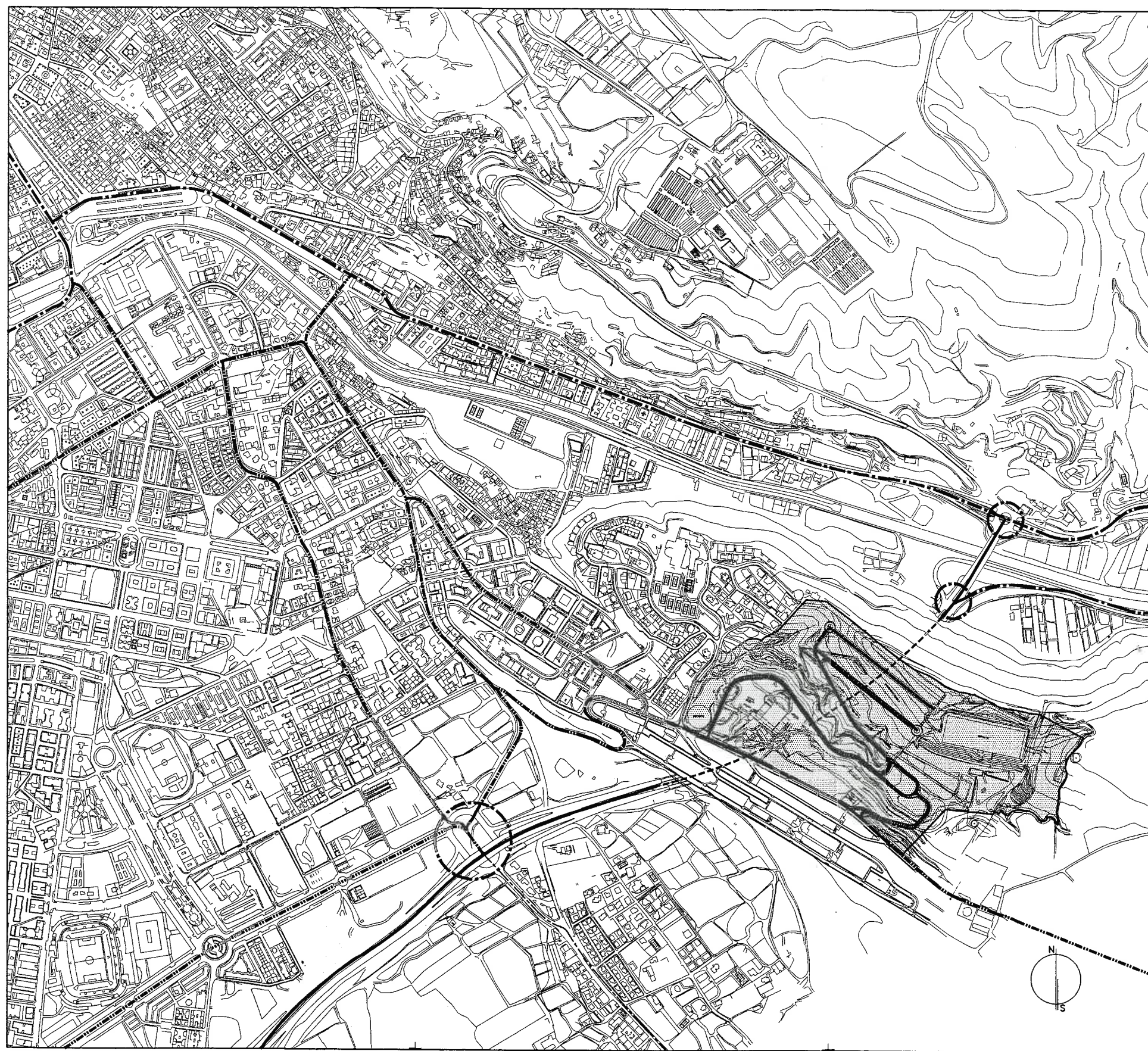
Cotas: Mts Escala: 1:5000

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha 30 JUN. 2000
Granada,

EL SECRETARIO
Jorge G. Molinero Sanchez
Jose Antonio Mateos Delgado

TEXTO REFUNDIDO
Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
ARQUITECTOS



| LEYENDA DE RED VIARIA | |
|-----------------------|---------------------------------|
| | Carreteras y enlaces nacionales |
| | Red arterial o primaria |
| | Distribuidores secundarios |
| | Vias de acceso |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL
P. P. El Secretario,
Ingeniero de Obras Públicas
 GRANADA
 ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
 PP 9
 INFRAESTRUCTURAS
 RED VIARIA
 Colores Mts Escalas 1:5000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



ETAPA UNICA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JUN 2000

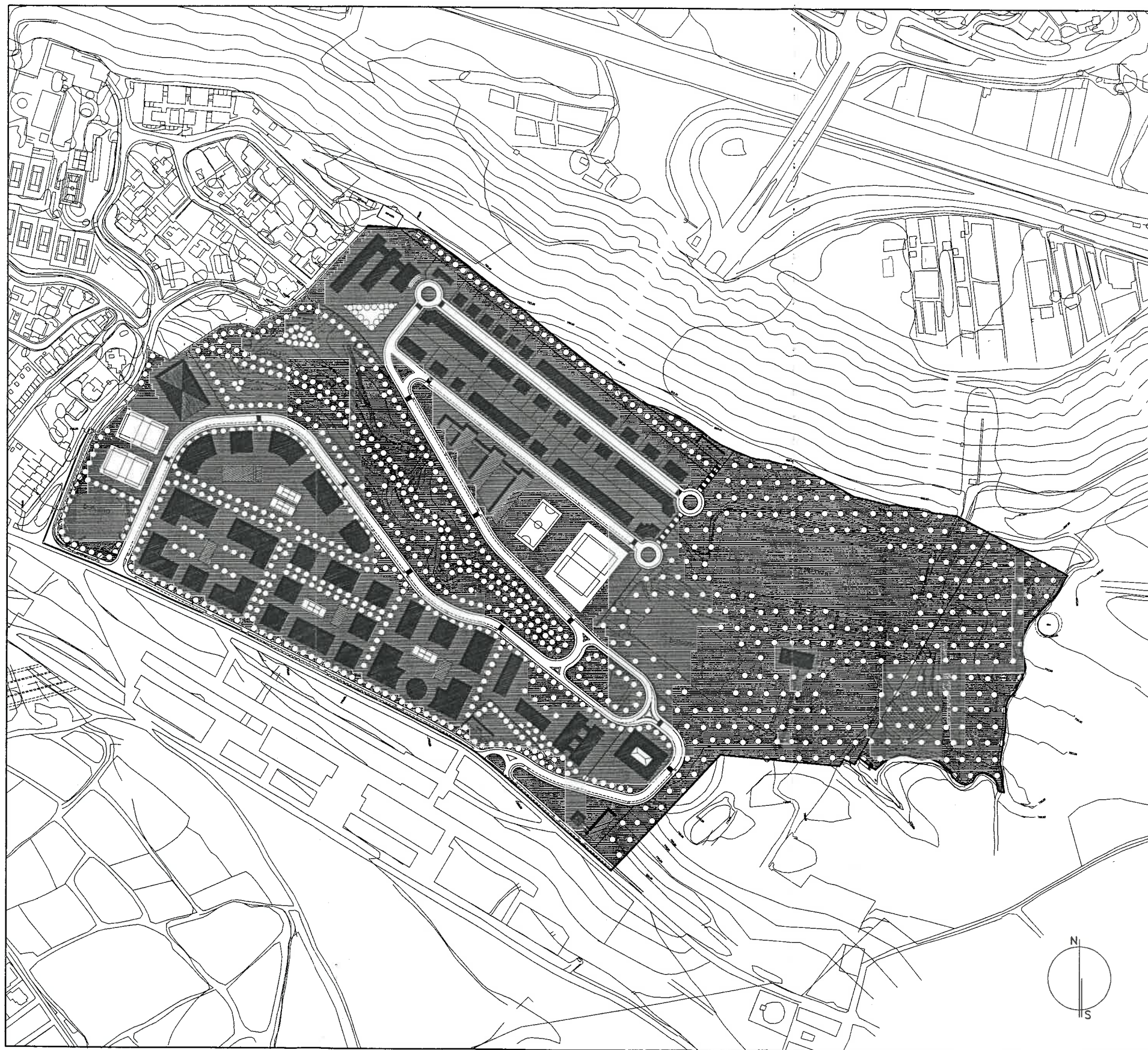
EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]
[Signature]
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

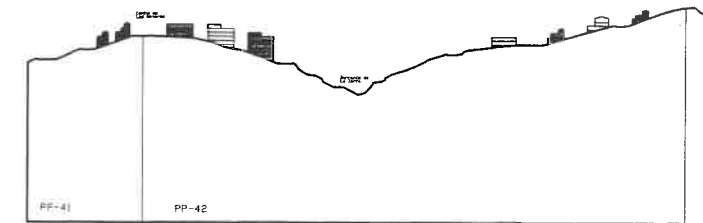
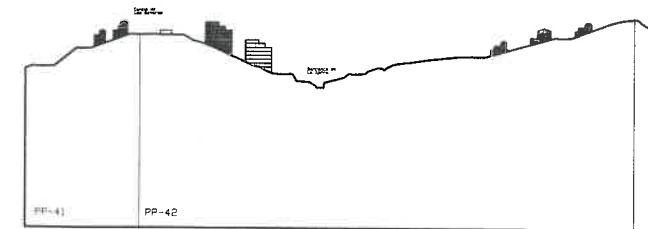
EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
 PP 10
 PLAN DE ETAPAS
 Cotas Mts Escala 1:2000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000
 JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS



LA PRESENTE IMAGEN FINAL ES SOLAMENTE INFORMATIVA



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JUN 2000

P. D. El Secretario General
Jorge Mateos Delgado
 SECRETARÍA GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 Y UNIÓN DE SECCIONES
 SEC. ACTAS RELACIONES
 Y SERVICIOS

PLAN PARCIAL DE
 ORDENACION P-42
 GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE
 VIVIENDA Y SUELO, S.A.
 EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO
 PP 11
 IMAGEN FINAL

Cotas: Mts Escalas 1:2000

TEXTO REFUNDIDO
 Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ
 JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
 ARQUITECTOS