

Exp. 1374/96

**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACIÓN P- 43.1  
GRANADA**

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

Documento I:

**MEMORIA**

TEXTO REFUNDIDO

Enero 2000

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS



## DOCUMENTO I:

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

#### 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 Afecciones de Legislación de Protección Ambiental.
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 m2 construidos P.A.U. 3/P-43.1
- 3. Cuadro comparativo de las características de la ordenación.
- 4. Certificaciones de disponibilidad de infraestructuras:  
Sevillana, Emasagra, Gas.
- 5. Documentación Gráfica.

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



El Plan Parcial P-43.1, viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su Programa de Actuación Urbanística número 3, para el sector de la 1ª etapa, estando marcada su justificación en base a las 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.*

*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, en fase de redacción para el Documento de Aprobación Inicial del mismo. 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. 3, 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.



### 2.1 ANTECEDENTES.

#### 2.1.1 ADMINISTRATIVOS.

El Plan Parcial P-43.1 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 3 (P.A.U. 3), correspondiente al sector de la 1ª etapa. Los terrenos que abarcan dicho Plan Parcial se encuentran al sudeste de la ciudad de Granada, al Este de la Carretera de la Sierra, en la media ladera que asciende al Parque de Invierno (ver plano PI.1).

### 2.1.3 PLANEAMIENTO.

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

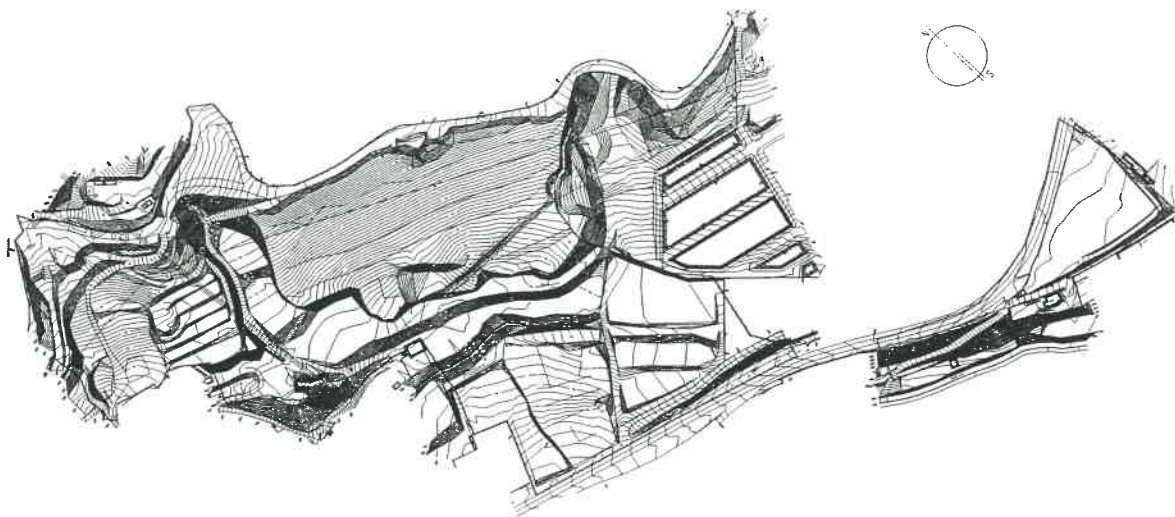
- Documento I: **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**
- Documento II: **PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- Documento III: **PLANOS DE PROYECTO.**
- Documento IV: **ORDENANZAS REGULADORAS.**
- Documento V: **PLAN DE ETAPAS.**
- Documento VI: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**



## 2.2 SITUACIÓN ACTUAL.

### 2.2.1 USOS Y EDIFICACIONES

Los terrenos que comprenden el Plan Parcial son colindantes con las instalaciones de la E.T.A.P. de Emasagra, así como a diferentes construcciones irregulares desde el punto de vista urbanístico (ver plano Pl. 6).



Plano Topográfico

Habiendo analizado los terrenos objeto de este Plan Parcial que aquí desarrollamos, hemos podido distinguir los siguientes usos y edificaciones:

- Al Sureste de los terrenos, al otro lado de la carretera de la Sierra, se sitúa sobre una parcela de 1.116 m<sup>2</sup> un cuerpo edificado de carácter residencial con una superficie construida de unos 360 m<sup>2</sup> y otra serie de cuerpos anexos (corrales, cochera) que suponen una superficie aproximada de 250 m<sup>2</sup>.
- El resto de los terrenos no tienen ningún uso en concreto, salvo en la zona sur, junto a la carretera donde existe algún cultivo agrícola, característico de la vega.

### 2.2.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La 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 de la carretera de la Sierra. Así mismo, existe una incipiente red viaria producto del crecimiento irregular en suelos no urbanizables o para acceder a instalaciones como la E.T.A.P. Estos viarios no presentan un acondicionamiento ni diseño adecuado.

- **ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Por los terrenos del Plan Parcial discurren una línea de 20 kV denominada Genil I, así como un doble circuito de 20 kV denominada Depuradora y C.H. Pinos Genil II.



- **ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Hay que destacar la existencia de una Estación de Tratamiento de Aguas Potables que queda al Norte del Plan Parcial, lindando con éste, y que es propiedad de EMASAGRA, S.A. Existen unas tuberías de diámetro 1600 mm. de Emasagra que atraviesan terrenos muy cercanos al Plan y que sirven para el abastecimiento de la capital.

- **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.

- **TELEFONÍA.**

Existe una línea telefónica aérea.

- **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 zonas colindantes, por lo cual se considera creada la red limítrofe, que se deberá ampliar a las necesidades generadas por el nuevo núcleo.

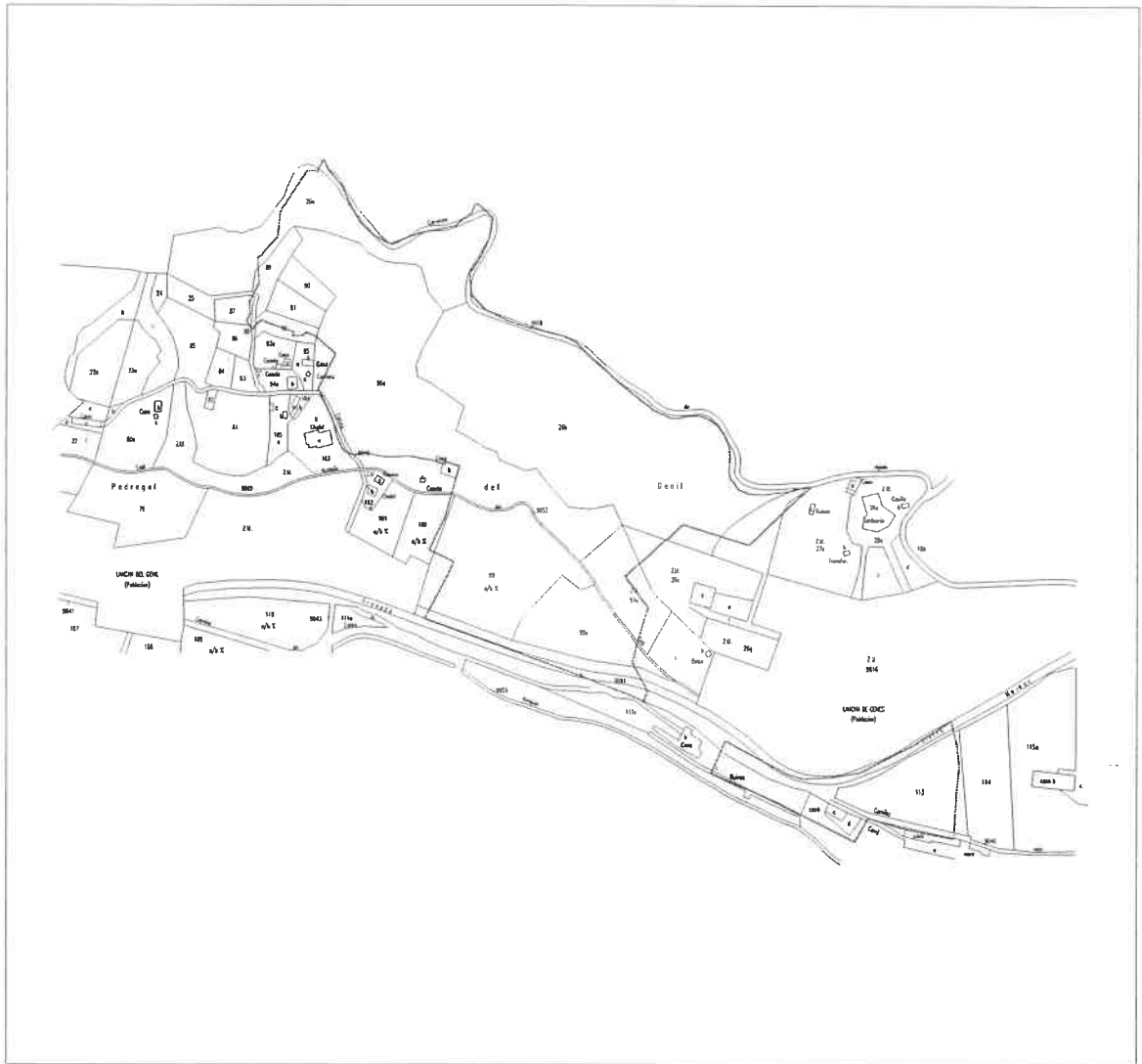
- **RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

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



### 2.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Coincidiendo la redacción de este Plan Parcial con la del P-43.2, nos hemos puesto en contacto con el redactor del mismo para efectuar un reajuste de las propiedades existentes en el límite entre ambos al objeto de incluir propiedades completas dentro del ámbito de un único Plan Parcial, de modo que se facilite la posterior gestión del mismo, así pues, obtenemos una superficie de 128.466'60 m<sup>2</sup>, que es superior a la inicialmente prevista para este sector por el PAU, aunque no se modifica el total previsto para el ámbito del mismo.



Plano Catastral

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

- Se efectúa acorde con el Plan Parcial limítrofe que se encuentra actualmente en desarrollo denominado P-43.2
- La superficie para el ámbito total del P.A.U. no se altera.

Los datos correspondientes a la relación de propietarios, la superficie de cada una de las propiedades afectadas, su referencia catastral (tanto la superficie como las referencias catastrales, se refieren a los datos indicados en el plano a escala 1/5000 del Catastro de Rústica, Polígono nº 16, hoja 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 P-43.1		%	PROPIETARIOS
1	26	2.500,00	2.500,00	1,95%	PROMOCIONES TORRE ALQUISA, S.L.
2	26	2.500,00	2.500,00	1,95%	PROMOCIONES ROLIFA, S.L.
3	26	23.000,00	23.000,00	17,90%	LUYA S.L.
4	26	6.568,27	6.568,27	5,11%	SUR-AIR, S.A.
5	26	10.972,59	10.972,59	8,54%	P.R.S., S.L.
6	96	28.000,00	28.000,00	21,80%	P.R.S., S.L. (JOSÉ BENITEZ CARRILLO)
7	90	1.296,00	1.296,00	1,01%	ROSARIO LEMOS PEREA
8	91	1.302,00	1.302,00	1,01%	MANUEL LEMOS PEREA
9	92	1.046,00	1.046,00	0,81%	MARIA LEMOS PEREA
10	89	1.600,00	1.600,00	1,25%	JUAN ANTONIO LEMOS PEREA
11	99	12.563,77	12.563,77	9,78%	HERED. MIGUEL LOPEZ ALVAREZ
12	26, 97 90 y 92	7.438,00	7.438,00	5,79%	ARABESCO, S.L.
13	98	11.926,00	11.926,00	9,28%	JUAN MANUEL SOLER GOMEZ
14	112	2.748,00	2.748,00	2,14%	MARIA VELEZ MARIN
15	33	1.352,00	1.352,00	1,05%	JOSÉ AGUILA POMARES
16	113	6.689,83	6.689,83	5,21%	JOSÉ GUERRERO GUERRERO
17	33 h	205,00	205,00	0,16%	MARIA CELIA MOLINA GONZALEZ
18	9051	2.236,54	2.236,54	1,74%	EMASAGRA, S.A.
19	9011	4.522,60	4.522,60	3,52%	CARRETERA DE LA SIERRA
20	9053	160,00	160,00		ACEQUIA EL CADI

<b>TOTAL (Sin acequia)</b>	<b>128.466,60</b>	<b>128.466,60</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL SUP. CON APROVECH.</b>	<b>123.944,00</b>	<b>123.944,00</b>	

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

SIN  
RPR



## 2.3 RELACIÓN CON EL TERRITORIO.

### 2.3.1 ASPECTO FÍSICO.

- **OROGRAFÍA Y RELIEVE.**

Analizando los terrenos tanto a través de una inspección ocular, así como del plano topográfico que se adjunta (ver plano Pl.3), obtenemos datos suficientes para efectuar una aproximación y evaluación del mismo.

Se trata de una de las laderas del valle del Genil, de pendiente elevada y atravesada por algunos barrancos. Sobre esta ladera y en parte de la vega se desarrolla el Plan. Las pendientes se han estudiado en el plano clinométrico, y resultan aptas para el desarrollo de la edificación, aún cuando darán lugar a movimientos importantes de tierras.

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

La información que aquí presentamos, debe considerarse sólo a título orientativo, dadas las variaciones tanto verticales como horizontales que presenta el terreno. La metodología de trabajo ha consistido, básicamente, en la inspección ocular del terreno y la consulta de la información documental existente sobre esta zona.

#### 1. Geología.

La zona de estudio se localiza dentro de la Depresión de Granada, parte de la Cuenca neógena de las Cordilleras Béticas, situadas en el extremo oriental del contacto de la Vega con afloramientos de los materiales más antiguos que rellenan la cuenca.

La zona corresponde a la denominada "Formación Alhambra", del cuaternario antiguo.

Se trata de un conglomerado con matriz a veces rojiza, de arenas oarcillas, constituido por cantos de diferentes tamaños. Se observan también zonas con cementación parcial.

La morfología de la "Formación Alhambra", se caracteriza por unas pendientes de tipo medio en su parte superior, con laderas de pendientes muy pronunciadas, del orden del 70%, que evolucionan por desprendimientos rellenando la zona baja de los barrancos con depósitos de materiales sueltos, sin apenas matriz.

Localmente, se han formado barrancos por la erosión diferencial de las aguas superficiales, donde se sigue produciendo una fuerte erosión remontante en cabecera.

Junto a la zona de contacto con la vega, hay una zona con suelo vegetal y materiales de erosión sedimentados en las zonas de topografía más suave. Se trata de recubrimientos de arenas limosas con cantos y bolos de escasa compactación.

También hay que hacer constar la existencia de rellenos de escombros por vertederos incontrolados, que no obstante se localizan fácilmente.



## 2. Geotecnia.

Desde el punto de vista geotécnico, nos interesa especialmente el conglomerado de la formación Alhambra, cuyas características más destacadas son en líneas generales:

- a) El material que constituye la "formación Alhambra", corresponde a un suelo tipo GM "Gravas limosas" según la clasificación U.S.C.S. y a un suelo A-1-a según la clasificación H.R.B.
- b) Su ángulo de rozamiento interno es del orden de  $30^\circ$  y su cohesión 0,65.
- c) Espesor: su potencia supera los 50 m.
- d) Estabilidad de taludes: Se observan taludes naturales estables de unos  $70^\circ$  con más de 10 m. de altura, aunque con desprendimiento esporádico de bolas, que obligan a su protección en casos de desmontes. Se presta a taludas superficiales estables, salvo descalces localizados.
- e) Erosión: las aguas superficiales provocan una gran erosionabilidad en la cabecera de los barrancos, lo que debe tenerse en cuenta en el diseño del drenaje de los viales y alteración de los cauces naturales.
- f) Condiciones de cimentación: las estructuras a construir, de acuerdo con las tipologías del plan y las características del terreno, es previsible que admitan una cimentación directa, una vez eliminada la capa de suelo alterado. Será necesario previamente a los proyectos, los correspondientes informes geotécnicos con ensayos directos del terreno.
- g) Drenaje: su comportamiento frente al drenaje es bueno. Sus empujes sobre muros de contención serán bajos si el terreno se drena convenientemente.
- h) Riesgos del terreno:
  - Sísmicos. Hay que tener en cuenta que esta zona de la depresión de Granada se encuentra situada en zona sísmica de grado previsible mayor de VIII.
  - Movimientos del terreno. En general, el terreno se presenta estable, excepto los rellenos debidos a antiguos vertederos, que deben ser corregidos. Se pueden producir pequeños movimientos superficiales y desprendimientos localizados en zonas de conglomerados fracturados, que son subsanables si en la ejecución de las obras se diseñan correctamente y se adoptan las medidas oportunas, ajustando las características constructivas a las geotécnicas y geológicas definidas con precisión mediante los correspondientes ensayos.



## • CLIMATOLOGÍA Y CULTIVOS.

Los terrenos del P-43.1 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 otro lado, sólo el grado de soleamiento de la ladera orientada al mediodía, puede representar una singularidad que ha sido tenida en cuenta en el diseño del Plan, así como su peculiaridad microclimática derivada del hecho de encontrarse en el valle del río Genil, que origina unas brisas locales que en verano mantienen fresca la zona.

En cuanto a los cultivos, sólo en las zonas de vega se mantienen los tradicionales de huerta, 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.

Los terrenos objeto del desarrollo del presente Plan Parcial, se encuentran situados al sudeste del núcleo urbano de Granada, entre la carretera de la Sierra y la cota 780, en el valle del río Genil en su parte final antes de salir a la vega granadina. Limita en parte del ámbito, con las depuradoras de agua potable propiedad de EMASAGRA.

El Plan prevé el desarrollo urbanístico de la ladera de la margen derecha, como las de futura expansión de la ciudad, completando de este modo la espontánea urbanización que se ha desarrollado en esta ladera, entre el núcleo de Granada y el núcleo de lancha del Genil.

Su posición paisajística, en un estrecho valle, queda reforzada, a pesar de su carácter periférico, por su fuerte conexión con la ciudad a través de la Carretera de Sierra Nevada y de la reciente Circunvalación Sur que ha potenciado su accesibilidad.

La existencia de importantes infraestructuras de abastecimiento de agua (depuradora, canal de Loaysa) refuerzan su carácter de suelo urbano, muy relacionado con el núcleo.

Su proximidad a la ciudad y al mismo tiempo su singularidad y posición tanto topográfica como paisajística, le conceden una vocación de suelo para el desarrollo de vivienda, en una zona tranquila y muy bien comunicada.

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-3 (P-43.1),



## • CLIMATOLOGÍA Y CULTIVOS.

Los terrenos del P-43.1 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 otro lado, sólo el grado de soleamiento de la ladera orientada al mediodía, puede representar una singularidad que ha sido tenida en cuenta en el diseño del Plan, así como su peculiaridad microclimática derivada del hecho de encontrarse en el valle del río Genil, que origina unas brisas locales que en verano mantienen fresca la zona.

En cuanto a los cultivos, sólo en las zonas de vega se mantienen los tradicionales de huerta, 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.

Los terrenos objeto del desarrollo del presente Plan Parcial, se encuentran situados al sudeste del núcleo urbano de Granada, entre la carretera de la Sierra y la cota 780, en el valle del río Genil en su parte final antes de salir a la vega granadina. Limita en parte del ámbito, con las depuradoras de agua potable propiedad de EMASAGRA.

El Plan prevé el desarrollo urbanístico de la ladera de la margen derecha, como las de futura expansión de la ciudad, completando de este modo la espontánea urbanización que se ha desarrollado en esta ladera, entre el núcleo de Granada y el núcleo de lancha del Genil.

Su posición paisajística, en un estrecho valle, queda reforzada, a pesar de su carácter periférico, por su fuerte conexión con la ciudad a través de la Carretera de Sierra Nevada y de la reciente Circunvalación Sur que ha potenciado su accesibilidad.

La existencia de importantes infraestructuras de abastecimiento de agua (depuradora, canal de Loaysa) refuerzan su carácter de suelo urbano, muy relacionado con el núcleo.

Su proximidad a la ciudad y al mismo tiempo su singularidad y posición tanto topográfica como paisajística, le conceden una vocación de suelo para el desarrollo de vivienda, en una zona tranquila y muy bien comunicada.

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-3 (P-43.1),



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 el 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. 3 (ver plano PI. 2).

### **2.4.3 CALIFICACIÓN.**

Dentro del área del P.A.U. se fija una zona de calificación global con una calificación de Desarrollo de Vivienda Unifamiliar, con un uso predominantemente de residencial unifamiliar. Sin embargo, dado las peculiares características del terreno, de una topografía abrupta, originaría una concentración de edificaciones unifamiliares ya que los sitios para su posible ubicación son muy limitados, lo que daría lugar a una masificación de edificación en un punto concreto de la ladera, cuando el efecto que se pretende obtener es el de esponjamiento, por esto se plantea la necesidad de modificar el uso global del Plan Parcial, pasando éste de ser unifamiliar a plurifamiliar, lo que nos permitiría obtener el efecto antes mencionado; la justificación se puede resumir en los siguientes puntos:

1. La morfología del terreno de esta zona, hace que sea prácticamente inviable con el desarrollo de vivienda unifamiliar en su totalidad, ya que ésta tiene como resultado una trama urbana bastante densa, siendo totalmente contrario al espíritu y filosofía de la ciudad nueva, esponjada y con grandes espacios abiertos.
2. Aún cuando se cambia el uso global de este Sector, sin embargo el del ámbito del P.A.U. permanece con el originalmente previsto.

La posibilidad de la modificación del uso genérico, se encuentra recogida en el P.A.U. en su punto 2.4. Transformación de usos expresando lo siguiente: "Los usos globales asignados por el presente P.A.U. a cada una de las zonas comprendidas en un Sector o etapa a desarrollar por Plan Parcial, podrán ser modificados por el Plan Parcial que lo desarrolle con las siguientes limitaciones:

1. El nuevo uso global pertenecerá al mismo uso genérico que el propuesto por el P.A.U.
2. En ningún caso se superará con la transformación el aprovechamiento medio del sector que el P.A.U. establece."

En base a lo expuesto, se modifica la calificación global, pasando de ser unifamiliar a residencial plurifamiliar, con un uso global de Desarrollo en Ordenación Abierta.







## 2.5 ANÁLISIS DE OTRAS AFECCIONES.

### 2.5.1 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Tal como se indica en el desarrollo del P.A.U. 3 en su punto 3.3 *Análisis de la posible incidencia de la legislación específica y sectorial. Legislación sobre medio ambiente*, es necesario estudiar la incidencia y la regulación básica sobre la materia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se encuentra contenida en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental, y su Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 292/1995 de 12 de Diciembre. En dicho punto se justifica la no procedencia de la aplicación de esta legislación en tanto que los suelos que el P.A.U. recoge suponen un desarrollo normal de una clase de suelo prevista por el Plan General aún vigente, y que ya tuvo anteriormente, su proceso de manifestación e información pública en la tramitación del propio Plan General de 1985.

## 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 Abierta (Residencial Plurifamiliar).



### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

#### 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 3 (P.A.U. 3), 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, 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 la actividad urbanizadora y edificatoria 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 y con el territorio en sí mismo, de modo que se garanticen los siguientes aspectos:

- Prever que el viario estructurante y jerarquizador de éste sea compatible con el que se vaya a realizar en los planes parciales colindantes correspondientes al desarrollo de los sectores 2 y 3 del P.A.U. 3.
- Integración del diseño urbanístico del Plan Parcial en el territorio donde se asienta, de modo que se produzca la menor alteración del mismo, dado las peculiares características topográficas y morfológicas que dicho terreno tiene.

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 en un elemento muy importante en el 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 partimos de la idea de conexión e integración en la estructura urbana tanto a nivel de ciudad, como local, para ello es necesario establecer las siguientes premisas:

- Diseñar un viario que tenga en cuenta los terrenos colindantes en los que ya se ha iniciado o se va a iniciar el proceso edificatorio, de forma que éste sea coherente.
- Se ha de diseñar un Plan que no se convierta en una barrera de conexión frente a los terrenos vecinos, sino que se ha de prever la conexión en un futuro, de forma que se garantice la permeabilidad en ambos sentidos.

- Dado que existen una serie de instalaciones e infraestructuras que recorren parte de los terrenos delimitados por el Plan Parcial (acequia el Cadí, infraestructuras de la E.T.A.P. de EMASAGRA), es necesario tenerlos en cuenta en el diseño que del Plan se efectúe.

- Hay que establecer una distribución coherente de las tipologías edificatorias, tanto la unifamiliar como la plurifamiliar, de modo que su asentamiento sea de una forma natural, acomodándose a la topografía existente; junto a lo anterior es fundamental realizar un diseño de dichas tipologías que recojan lo ya especificado.

## 3.2 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

### 3.2.1 ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

El aprovechamiento tipo fijado para todo el ámbito del P.A.U. es de 0,553 unidades de aprovechamiento 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento máximo fijado para todo el Plan Parcial, como ya hemos definido anteriormente es de 0,553 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y se estructura del siguiente modo:

Superficie del Plan Parcial P-43.1:	128.467 m <sup>2</sup>		
Superficie Carretera de la Sierra:	4.523 m <sup>2</sup>		
Superficie con aprovechamiento* :	123.944 m <sup>2</sup>		
Aprovechamiento tipo:	0,5530 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	68.541
Aprovechamiento propietarios terrenos:	0,3280 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	40.654
10% Aprovechamiento cesión:	→ 0,0553 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	8.854
Excesos aprovechamiento:	↓ 0,1697 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	21.033
	<b>TOTAL</b>	→	<b>68.541</b>

\* Tal como se indica en el P.A.U. 3 en su punto 8.5 División del área en Sectores "...en estas superficies se incluyen el suelo correspondiente a la Carretera de la Sierra, que no computa a efectos de asignación de aprovechamiento."

Si partimos de los 68.541 m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo, y que para cada vivienda son necesarios aproximadamente unos 100 m<sup>2</sup>, obtendríamos un número aproximado de viviendas de 685, en base a las cuales calcularemos las dotaciones necesarias según la normativa del P.G.O.U. de Granada vigente.



No obstante, correspondiendo al ámbito del Plan el Aprovechamiento descrito anteriormente, se ha optado por disminuir los m2 construidos de techo a edificar en el Sector aún cuando se podría construir la totalidad tal como se detalla en el ANEXO 3; en base a lo siguiente:

0,15 - 0,12 m<sup>2</sup>

- Deseo de nuestro cliente de disminuir los m2 construidos con el ánimo de diseñar una ciudad más esponjada e integrada en el terreno.
- Recoger los criterios del Area de Planeamiento del Ayuntamiento, de modo que lo construido se acerque a las nuevas determinaciones del documento de Revisión del Plan General referido a suelos urbanizables.
- Ayuntamiento y EMUVYSSA, S.A. , en el marco de lo previsto en el Artº 47 de la Constitución aún renunciando a construir esos metros de techo allí, no renuncian a su valor económico.

h'n



### 3.2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Una vez analizada la información urbanística, las determinaciones del P.A.U. 3, 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

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 las siguientes premisas:

- Establecer una ordenación de modo que se permita establecer la continuidad con los terrenos circundantes cuando estos se desarrollen, así como estudiar la conexión y acceso a los terrenos a nivel ciudad, tal como se puede observar en el plano de ordenación PP.12.
- 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.
- Se ha proyectado la localización de la edificación residencial (unifamiliar y plurifamiliar) de forma que las mayores densidades se localicen junto a la carretera, y estas vayan disminuyendo conforme se va ascendiendo por la ladera. Así pues, junto a la carretera, y en una plataforma horizontal que de ésta arranca, se han situado las viviendas plurifamiliares, con una tipología de ordenación abierta, una baja ocupación y poca altura, liberando de este modo el mayor suelo posible, y por otra parte, en el terreno más escarpado, a medida que subimos, se localizan las viviendas unifamiliares, cuya tipología se ha estudiado para que estas viviendas se asienten en el terreno y no al revés, limitando la tipología a pareadas o aisladas para evitar las falsas fachadas que se dan en la ladera cuando no se proyectan las suficientes penetraciones.
- 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 de proyectar de modo que su configuración sea racional, y así puedan albergar las instalaciones y edificios a cuyo fin se destinan.
- Las zonas verdes se localizarán fundamentalmente en los tres barrancos existentes, los cuales se acondicionarán en el correspondiente proyecto de urbanización para el uso y disfrute de los habitantes de la zona, ya que dentro de estos existen unas zonas más abruptas que otras. Al otro lado de la carretera de la Sierra se localizará una zona verde (area de juegos), completando la banda de equipamientos y zonas verdes previstos tanto en el Plan General vigente, como en el documento de Revisión del Plan aprobado inicialmente.
- El equipamiento terciario de carácter lucrativo se ha localizado junto a la carretera, facilitando de este modo el acceso así como dotándolo de un mayor interés comercial.

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 Reguladoras, 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.

Aún cuando lo construído es menor a lo permitido, no obstante las dotaciones se han calculado para el total de la edificación construída contemplada en el P.A.U., fijando 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:	15m <sup>2</sup> /viv.	→	10.275 m <sup>2</sup>	⇒ 685 viv.
Dotación Local Básica:	15m <sup>2</sup> /viv.	→	10.275 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL</b>	→	<b>20.550 m<sup>2</sup></b>	

Estas dotaciones las desglosamos en las siguientes Unidades Básicas:

Unidad Básica J-1:	2.402'05 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-2:	3.989'93 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-3:	2.418'19 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-4:	2.809'93 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-5:	1.326'21 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-6:	1.112'63 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-7:	5.564'78 m <sup>2</sup>
Unidad Básica J-8:	2.260'85 m <sup>2</sup>

- Areas de juego:

Dotación Local Básica:	3m <sup>2</sup> /viv.	→	2.055 m <sup>2</sup>
Dotación Local Comp.:	3m <sup>2</sup> /viv.	→	2.055 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	→	<b>4.110 m<sup>2</sup></b>



La dotación correspondiente a las áreas de juego, como podemos observar en la documentación gráfica, se ha situado junto a las zonas residenciales, en las cabeceras de las grandes manzanas de modo que potencian y refuerzan el gran bulevar que las recorre. Se encuentran formadas por las siguientes unidades básicas:

Unidad Básica AJ-1:	950'22 m2
Unidad Básica AJ-2:	1.593'35 m2
Unidad Básica AJ-3:	2.273'31 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.	→	2.740 m2	⇒ 685 viv.
Dotación Local Básica:	12m2/viv.	→	8.220 m2	
	<b>TOTAL</b>	→	<b>10.960 m2</b>	

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."

Unidad Básica EDO-1:	10.960'00 m2
----------------------	--------------

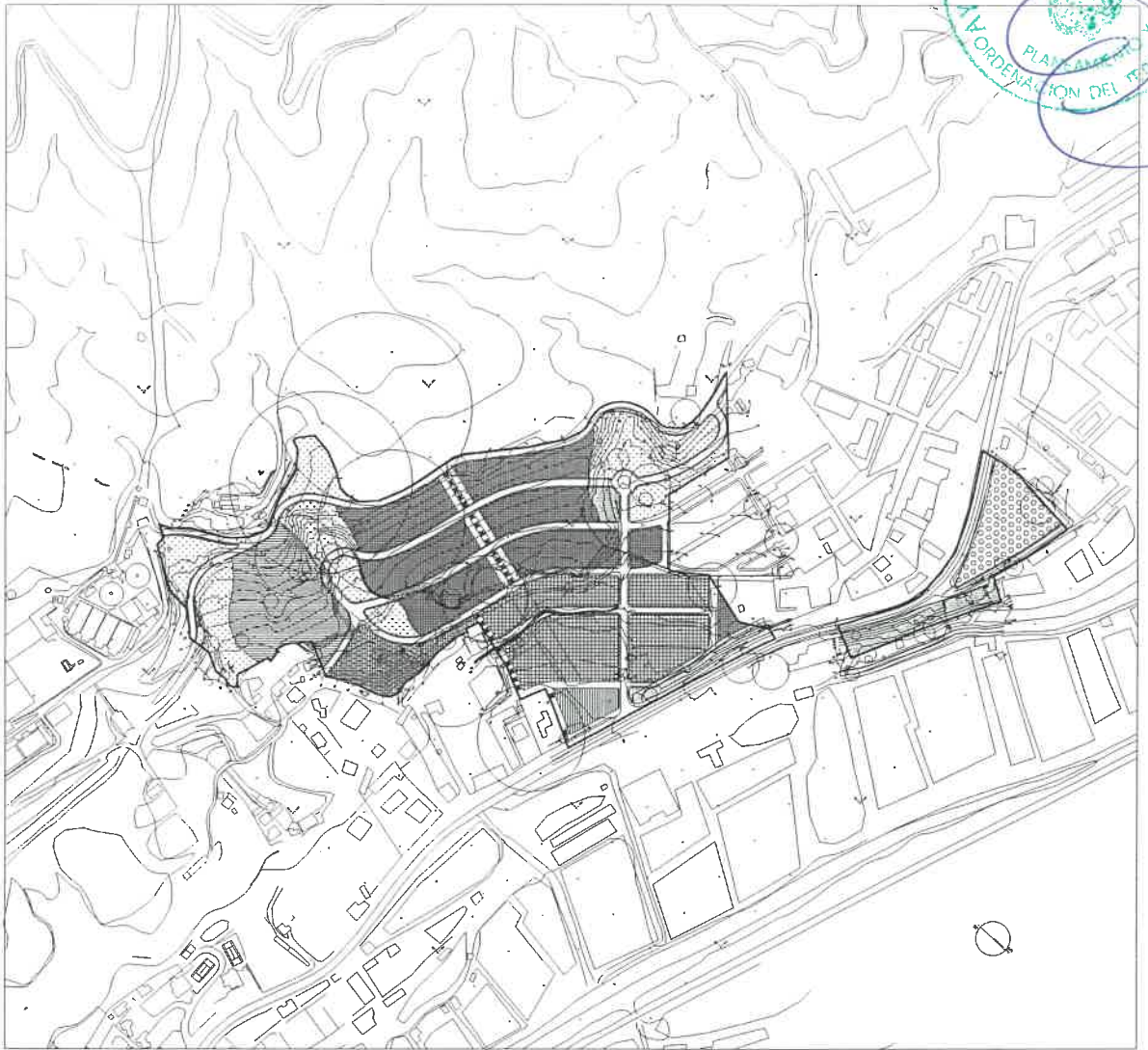
Por otro lado, y según el artículo 50.2 del Reglamento de Planeamiento, se ha de garantizar que "la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal." Con el fin de cumplimentar este aspecto, se ha ubicado en una zona central, para facilitar el acceso desde todo el ámbito del Plan.

c) Sistemas de interés público y social.

- Parque deportivo:

Dotación Local Básica:	6m2/viv.	→	4.110 m2	⇒ 685 viv.
Dotación Local Comp.:	2m2/viv.	→	1.370 m2	
	<b>TOTAL</b>	→	<b>5.480 m2</b>	





Plano de Zonificación

Para la ubicación de este equipamiento, se ha proyectado una gran parcela de uso deportivo, obteniendo la siguiente unidad básica:

Unidad Básica EDE-1: 5.699'10 m2

- Equipamiento social:

Dotación General:	2m2/viv.	→	1.370 m2	685 u/v
Dotación Local Básica:	3m2/viv.	→	2.055 m2	685 u/v
Dotación Local Comp.:	2m2/viv.	→	1.370 m2	685 u/v
	<b>TOTAL</b>	→	<b>4.795 m2</b>	685 u/v

Se ha ubicado en una sólo Unidad Básica que se corresponde con la superficie demandada por los estándares urbanísticos y que es la siguiente:

Unidad Básica ES-1: 4.795'00 m2

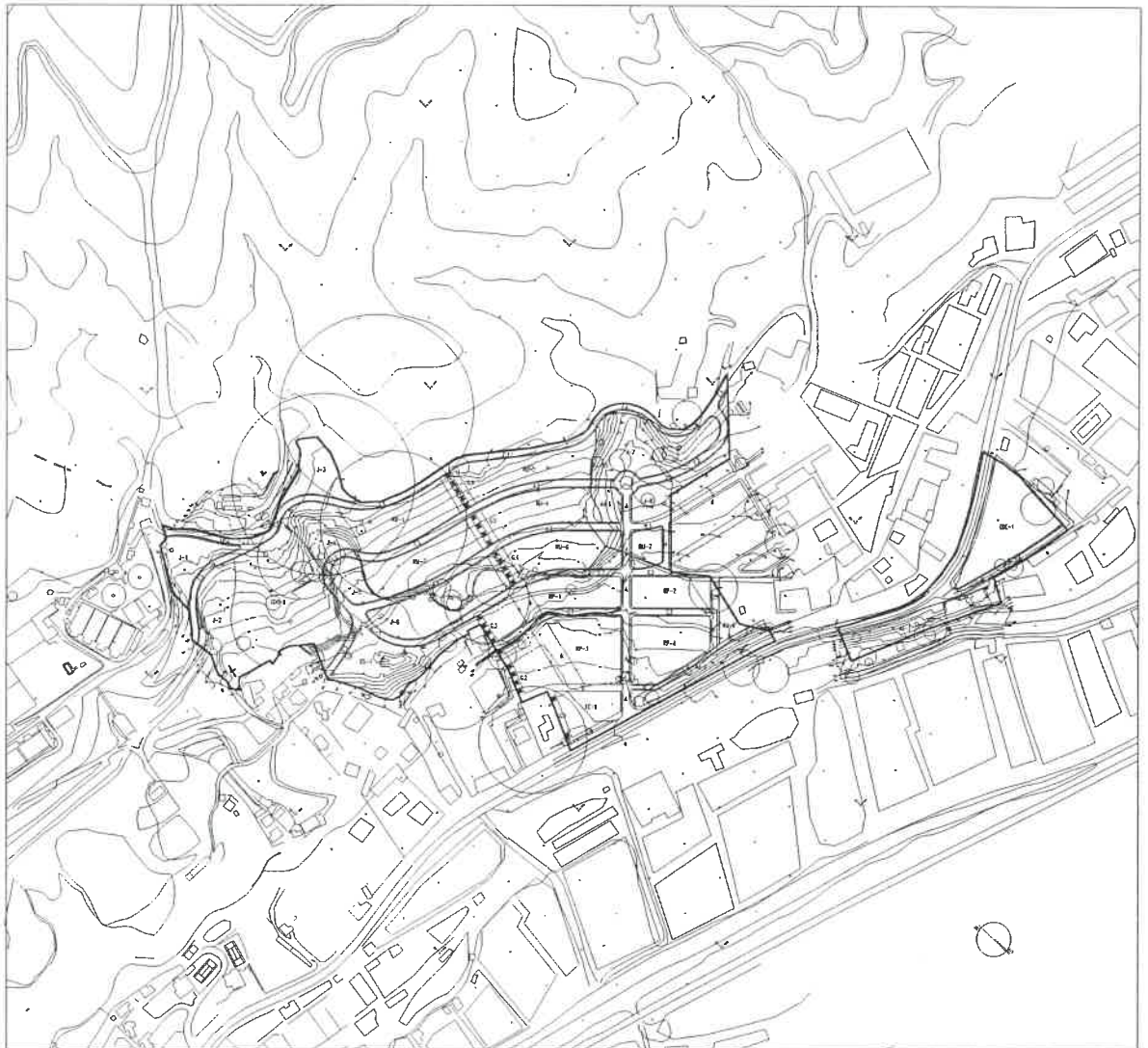


- Equipamiento comercial:

Dotación General:	1m <sup>2</sup> /viv.	→	685 m <sup>2</sup>
Dotación Local Básica:	1m <sup>2</sup> /viv.	→	685 m <sup>2</sup>
Dotación Local Comp.:	1m <sup>2</sup> /viv.	→	685 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		→	<b>2.055 m<sup>2</sup></b>

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

Unidad Básica EC-1: 2.055'00 m<sup>2</sup>



Unidades Básicas

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 las redes 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 tanto por la especial morfología del terreno, con una topografía muy acentuada, como por la necesidad de adaptación a la urbanización en desarrollo, colindante con el núcleo del Genil.

Los aspectos 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 determinaciones 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.

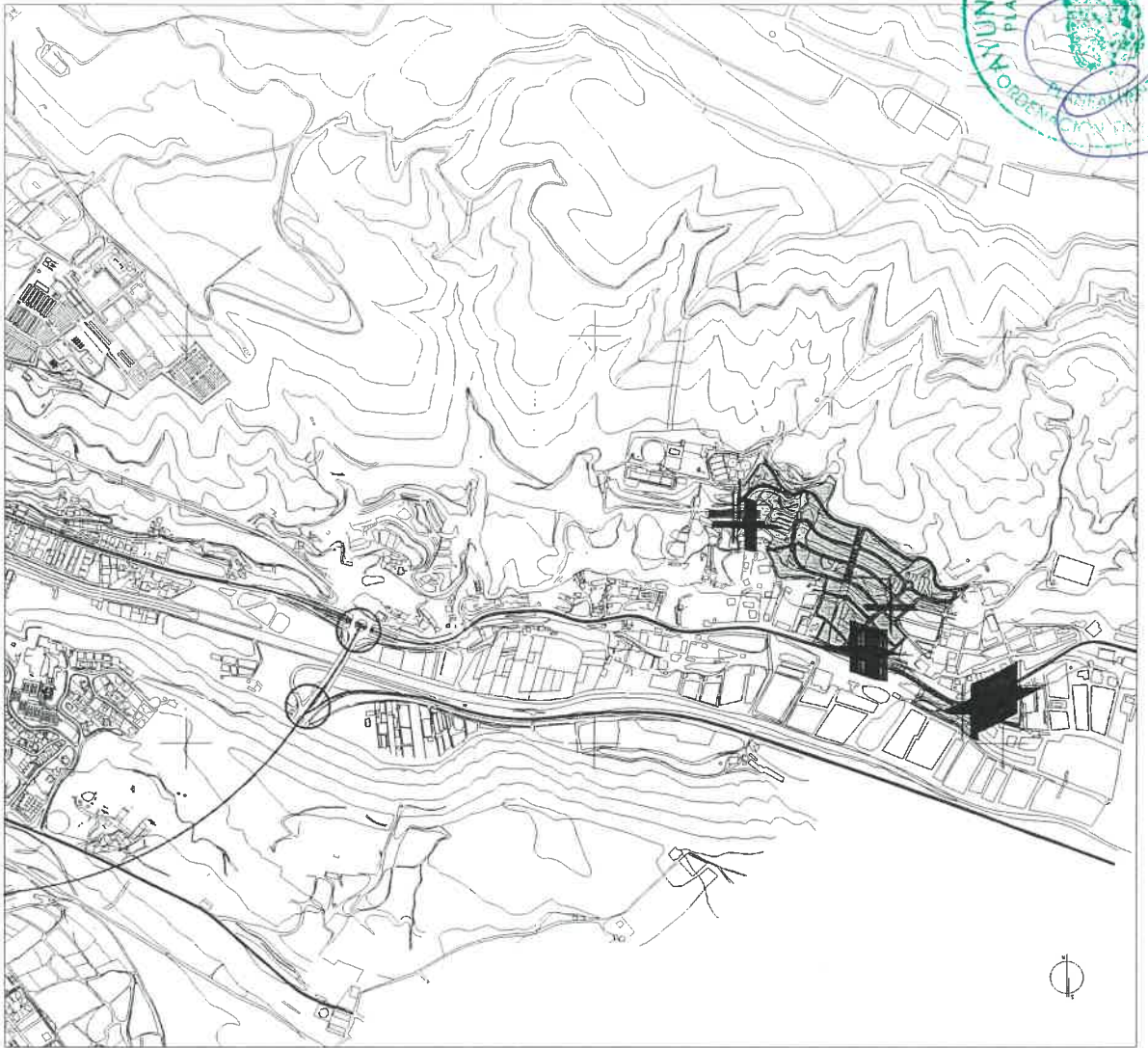
Todas las observaciones antes expuestas se encuentran desarrollados en la documentación gráfica, en los Planos PP. 3 a PP. 10.

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

- Conexión con la Carretera de la Sierra.

Como ya hemos comentado anteriormente para la definición y trazado de la red viaria, se ha tenido que estudiar no sólo el ámbito de nuestro Plan Parcial, sino que además se ha estudiado el P-43.2 actualmente en desarrollo, y que se ha basado en los siguientes aspectos fundamentales:

- Establecer claras conexiones de todo el sector a nivel ciudad, para ello se proyecta los siguientes accesos:
  1. Un acceso en la zona Sur del Plan Parcial, desde la carretera de la Sierra, que es el más directo, en tanto que se desarrollen los suelos colindantes, para de este modo poder dar continuidad al viario previsto, y así poder acceder a la zona desde otros puntos.
  2. Desde la propia carretera de la Sierra también se accede a la segunda bolsa de suelo que conforma el Plan Parcial, y que está destinada a equipamientos y zonas verdes.
- Proyectar un viario claro, jerarquizador y estructurante, para ello se trabaja con calles a media ladera de anchos de 7 a 10 metros, para que no existan excesivos movimientos de tierras, adaptándose a la topografía existente.



Infraestructuras. Red Viaria.

Dentro del viario podemos distinguir los siguientes tipos:

1. Una avenida principal de acceso desde la carretera de la Sierra, que se configura como eje estructurante.
2. En segundo lugar tenemos un viario secundario, que configura una trama ortogonal, que se va adaptando al terreno, y que es el último escalón en la jerarquización viaria, siendo la que se ramifica y entrelaza tanto las parcelas resultantes, como el viario de las urbanizaciones colindantes ya ejecutadas o por ejecutar.

- Alineaciones y Rasantes.

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



Hay que destacar en el vial principal de acceso la pendiente se encuentra forzada, debido fundamentalmente tal como hemos visto a las características orográficas del terreno, que han limitado el diseño del vial al adoptado.

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 construída que nosotros tenemos en el Plan Parcial es de 79.296 m<sup>2</sup>, de este modo, y según el Artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, se tienen que prever 793 plazas de aparcamiento, donde corresponderían 685 plazas para las viviendas (una plaza por vivienda), y los 108 aparcamientos restantes se situarían asociados a la red viaria. Se ha de prever para los minusválidos el 2% de los aparcamientos, 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.*"



### 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. 8 y PP. 9.

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 desde la arteria de  $\varnothing$  300 que discurre por la margen izquierda de la carretera de la Sierra.
- 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/cm<sup>2</sup> sobre el tejado más alto que se pueda construir.

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 Genil. Las fecales se conducirán a las redes existentes por gravedad, nunca por bombeo, bien al colector de la margen izquierda de la Carretera de la Sierra, 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 lo siguiente:



- Que en la actualidad discurren por el ámbito del Plan una línea de 20 kV denominada Genil I, así como el doble circuito de 20 kV denominada Depuradora y C.H. Pinos Genil II.
- Verbalmente se nos ha indicado que el suministro se realizará desde Pinos Genil II.

#### 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 gasAndalucía, 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.

Los barrancos existentes se tratarán de forma que se habiliten al uso que se les destina, recogándose en el correspondiente Proyecto de Urbanización.



### 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. 8, esta red tiene un  $\varnothing$  suficiente tal como se nos acredita con 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 m<sup>2</sup> construídos, por lo tanto, partiendo de los 62.898 m<sup>2</sup> construídos del Plan Parcial, tendremos 1.887 habitantes.

- Consumo: El consumo que vamos a estimar es el correspondiente al establecido en las Ordenanzas Reguladoras en el "Artículo 35. 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, en este consumo están incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios.

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

donde Q es el caudal instantáneo total en litros por segundo, siendo este Q=8,74 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.

$$Q_c = 8,74 \text{ l/seg.} \times 2,4 = 20,16 \text{ l / seg.}$$

#### 2. Red de alcantarillado.

En el "Artículo 36. 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. 9, esta red tiene un  $\varnothing$  que se ampliará si fuese necesario en base a lo calculado en el Proyecto de Urbanización.

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 Regulatoras 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  $Q_{A. \text{negras}} = 28'31 \text{ l/seg.}$

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 <sub>m</sub>	Coefficiente de escorrentía medio
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 <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>

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

Viviendas	→	2.600 Kw
Equipamientos	→	1.193 Kw
<b>TOTAL</b>	→	<b>3.793 Kw</b>

b) Fuentes de la misma.

Tal como hemos descrito en apartados anteriores, el abastecimiento se realizará según las indicaciones de Sevillana tal como se puede observar en el plano PP. 8:

- El abastecimiento se realizará desde la línea procedente de Pinos Genil que abastece la urbanización colindante.

### 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. 9, 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. 9. 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.

El esquema de la infraestructura es el indicado en la documentación gráfica correspondiente al plano PP. 8. La instalación se desarrollará según la Normativa Técnica de la Compañía de Gas Natural gasAndalucía específica para el desarrollo de los Proyectos de Urbanización.

### 3.4 CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.

Tras haber efectuado diversas visitas al Sector, únicamente se ha encontrado población en la edificación situada al otro lado de la carretera de la Sierra, situada al Suroeste del Plan. Por otra parte, aún cuando los terrenos tienen un carácter agrícola, no se encuentran en explotación o ésta es mínima, 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 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 P.A.U. 3, el sistema de actuación previsto 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 3 (P.A.U. 3), 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.

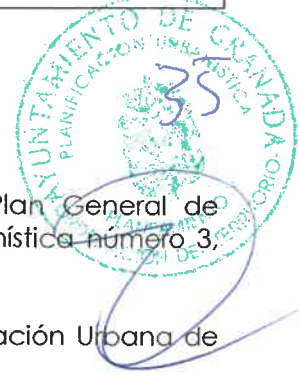
Es conocido el estado en que se encuentra las arcas de la Administración, lo que hace inviable la aplicación de otro sistema de actuación como es el de expropiación. El sistema de cooperación permite una mayor agilidad administrativa, al mismo tiempo que propicia un mayor vínculo y control de la Administración.

Granada, Enero de 2000

Jorge G. Molinero Sánchez

Jose Antonio Mateos Delgado

ARQUITECTOS



## ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

El Plan Parcial P-43.1, viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su Programa de Actuación Urbanística número 3, estando marcada su justificación en base a las siguientes circunstancias:

- 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 128.467 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento lucrativo de 68.451 m<sup>2</sup>, lo que viene a significar la previsión de 685 viviendas aproximadamente, con desarrollo plurifamiliar y 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 3 (P.A.U 3).
- Por indicaciones de EMUVYSSA en base a las recomendaciones del Area de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada se disminuyen los m<sup>2</sup> construídos de techo a edificar en el ámbito del Plan Parcial, con el objeto de obtener una ciudad esponjada.
- Integración urbanística tanto a nivel local como a nivel ciudad.
- Garantizar la conexión con los suelos desarrollados y por desarrollar colindantes con el Plan.
- 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-43.1, 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.

## ANEXO 2. CUADRO COMPARATIVO M2 CONSTRUIDOS P.A.U. 3/ PP-P43.1



## M2 CONSTRUIDOS PLAN PARCIAL P-43.1

UNIDAD	SUPERFICIE	Edif.	m2 Constr.
RU-1	4.345,03	0,74	3.215,32
RU-2	4.192,00	0,74	3.102,08
RU-3	4.010,55	0,74	2.967,81
RU-4	3.659,15	0,74	2.707,77
RU-5	3.758,74	0,74	2.781,47
RU-6	4.116,64	0,74	3.046,31
RU-7	1.128,41	0,74	835,02
RU-8	688,92	0,74	509,80

## M2 CONSTRUIDOS EN P.A.U. 3 - SECTOR 1

SUPERFICIE	Edif.	m2 Constr.
4.582,88	0,80	3.666,30
4.434,99	0,80	3.547,99
4.214,29	0,80	3.371,43
3.951,88	0,80	3.161,50
3.980,74	1,00	3.980,74
4.337,84	1,00	4.337,84
1.128,41	1,00	1.128,41
688,92	1,00	688,92

RS-1	1.241,38	0,29	360,00	360,00
------	----------	------	--------	--------

RP-1	4.370,12	1,71	7.472,91	31.243,14	4.370,12	2,35	10.269,78	42.936,47
RP-2	2.458,49	1,71	4.204,02		2.458,49	2,35	5.777,45	
RP-3	7.021,39	1,71	12.006,58		7.021,39	2,35	16.500,27	
RP-4	4.420,84	1,71	7.559,64		4.420,84	2,35	10.388,97	

EC-1	2.055,00	0,80	1.644,00	1.644,00	2.055,00	0,79	1.630,64	1.630,64
------	----------	------	----------	----------	----------	------	----------	----------

<b>TOTAL</b>	<b>47.466,66</b>		<b>62.412,72</b>		<b>47.645,79</b>		<b>68.450,81</b>	
--------------	------------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------	--

0,423 = 1/2

### ANEXO 3. CUADRO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

USOS PORMENORIZADOS	PGOU	PROYECTADO	Edif.	Sup. Constr.	C. Aprov.	Aprov.	Nº Viv.
<b>Usos lucrativos</b>							
Agrupación Bloques Abiertos	18.270,84	18.270,84	1,71	31.243,14	1,00	31.243,14	312
Residencial unifamiliar extensiva	25.899,44	25.899,44	0,74	19.165,59	1,00	19.165,59	192
Residencial singular	1.241,38	1.241,38	0,29	360,00	1,00	360,00	1
Terciario	2.055,00	2.055,00	0,80	1.644,00	1,00	1.644,00	16
<b>Dotación general</b>							
Jardines, plazas	10.275,00	11.608,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Centros docentes	2.740,00	2.740,00	0,50	1.370,00	0,00	0,00	0
Equipamiento social	1.370,00	1.370,00	1,00	1.370,00	0,00	0,00	0
<b>Dotación Local Básica</b>							
Jardines	10.275,00	10.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Areas de juego	2.055,00	2.761,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Centros docentes	8.220,00	8.220,00	0,50	4.110,00	0,00	0,00	0
Parque deportivo	4.110,00	4.329,10	0,10	432,91	0,00	0,00	0
Equipamiento social	2.055,00	2.055,00	1,00	2.055,00	0,00	0,00	0
<b>Dotación local complementaria</b>							
Areas de juego	2.055,00	2.055,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Parque deportivo	1.370,00	1.370,00	0,10	137,00	0,00	0,00	0
Equipamiento social	1.370,00	1.370,00	1,00	1.370,00	0,00	0,00	0
Viarío sistema local	35.104,94	32.844,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>128.466,60</b>	<b>128.466,60</b>		<b>63.257,63</b>		<b>52.412,72</b>	<b>521</b>



**ANEXO 4. CERTIFICACIONES E INFORMES DE DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS: SEVILLANA, EMASAGRA Y GAS**



1. CERTIFICADO DE SEVILLANA
2. CERTIFICADO DE EMASAGRA
3. INFORME DE GAS ANDALUCIA

Compañía Sevillana de Electricidad, S. A.



Granada, 14 de septiembre de 1998

N/Ref.: FFF/alm  
Exp. P-43, sector 1



**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-43 sector 1, pasamos a informarles que en la actualidad discurre la línea de 20 kV. denominada Genil I, así como el doble circuito de 20 kV. denominado Depuradora y C.H. Pinos Genil II.

Los CC.TT. que actualmente se encuentran instalados, no tienen capacidad para suministrar la potencia que demandan 650 viviendas, por lo que habría que realizar las instalaciones de extensión necesarias, de acuerdo con las legislación vigente.

Se adjunta plano de zona.

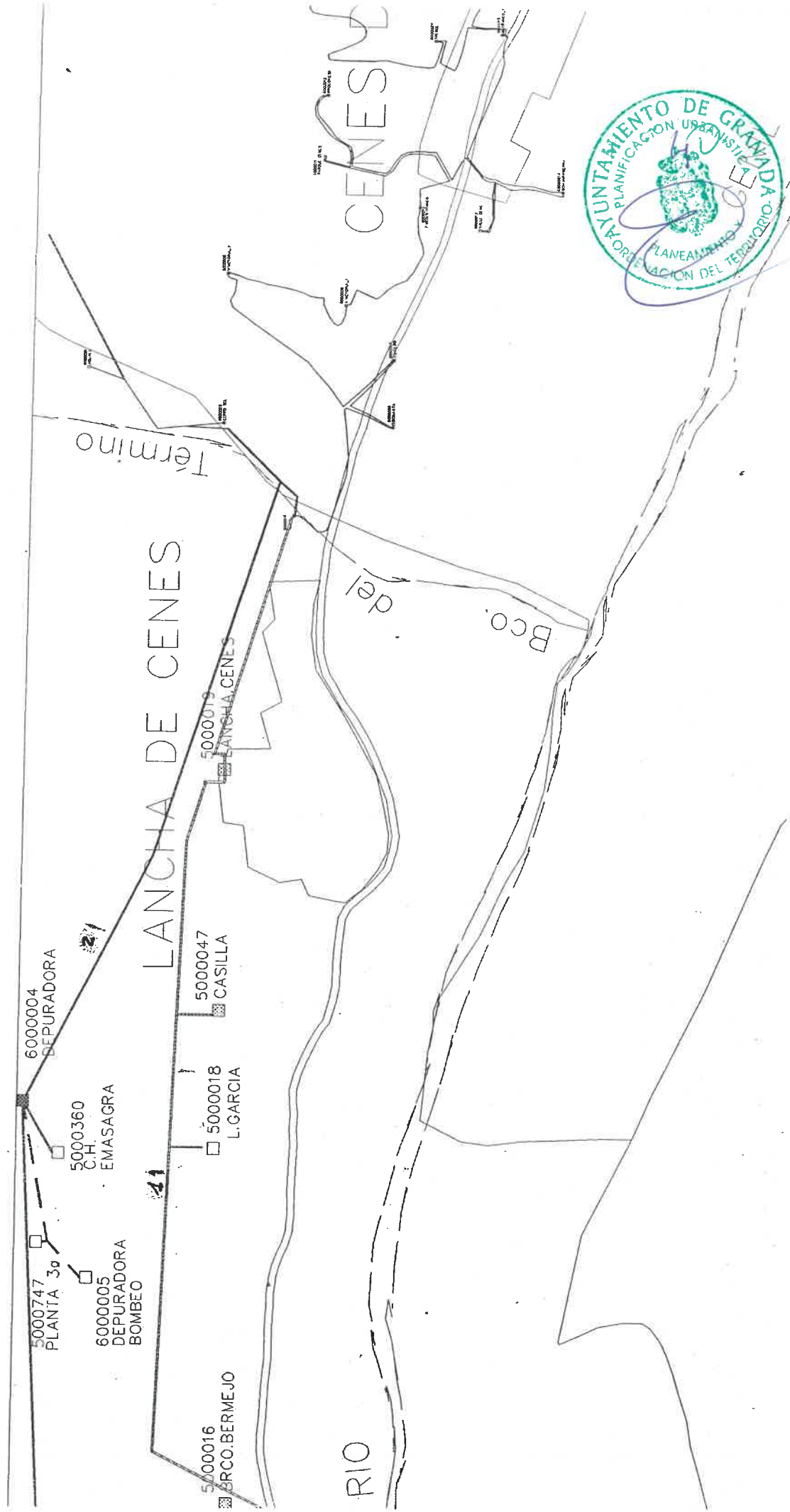
Aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

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

Fdo. Francisco Flores de la Fuente



1- LINEA AREZA 20 K.V. GENIL  
 2- " " " D/C DEPURADORA - C.H. PIMOS GENIL





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

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

<b>EMASAGRA S. A.</b> SECRETARÍA GENERAL	
Entrada	
N.º Orden	1959/98
Salida	24 SET 1998



*D. José Antonio Mateos  
C/ Concepción, 11 1º  
18009- GRANADA*

*Granada, 22 de Septiembre de 1998*

**ASUNTO: INFORME PREVIO PLAN PARCIAL P- 43**  
**Expte.: 1798 /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 para el abastecimiento se realizará de la arteria de  $\phi$  300 que discurre por la margen izquierda de la carretera de la Sierra.*

*2º Se dotará al Plan con depósito o depósitos que tengan en total una capacidad de regulación de 3000 m<sup>3</sup>, su cota de solera será tal que permita suministrar a todo el Plan con presión mínima de 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>, 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, con su correspondiente arqueta de rotura de carga.*



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

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



3º La instalación de bombeo, se realizará 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.

4º 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.

5º Según lo dispuesto en el Artículo 25 del Reglamento de Suministro Domiciliario 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



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

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



*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.*

*6º La instalación de la red de abastecimiento deberá ser realizada por Contratista homologado por EMASAGRA, S.A.*

*7º 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.*



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

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



**RED DE SANEAMIENTO**

1º La red será separativa o dotada de aliviaderos que viertan las pluviales al río Genil. Las fecales se conducirán a las redes existentes por gravedad, nunca por bombeo, al colector de la margen izquierda de la carretera de la Sierra, debiendo de ampliar las secciones existentes hasta que tengan capacidad suficiente.

2º 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**

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.

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



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

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



*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.*

*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.*



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

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



*Los gastos de estos controles serán por cuenta del Promotor.*

*Atentamente,*

*EMASAGRA, S.A.*

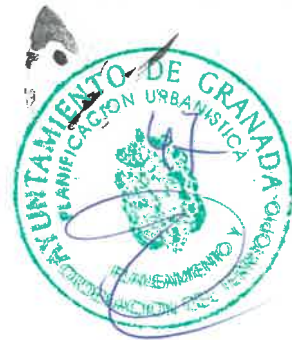
*Vicente Redondo Pueyo*

*Subdirector de Obras y Proyectos*



*Juan Manuel Gardenete López  
DIRECTOR TÉCNICO  
Director Técnico*

**gasAndalucía**



**Granada, 8 de Octubre de 1.998**

**Att. D. Jose Antonio Mateos**

**Muy Sr. nuestro:**

**Adjunto le remito fotocopia del plano que nos entregó del P-43, en el que ha situado la canalización de gas natural necesaria en dicho Polígono.**

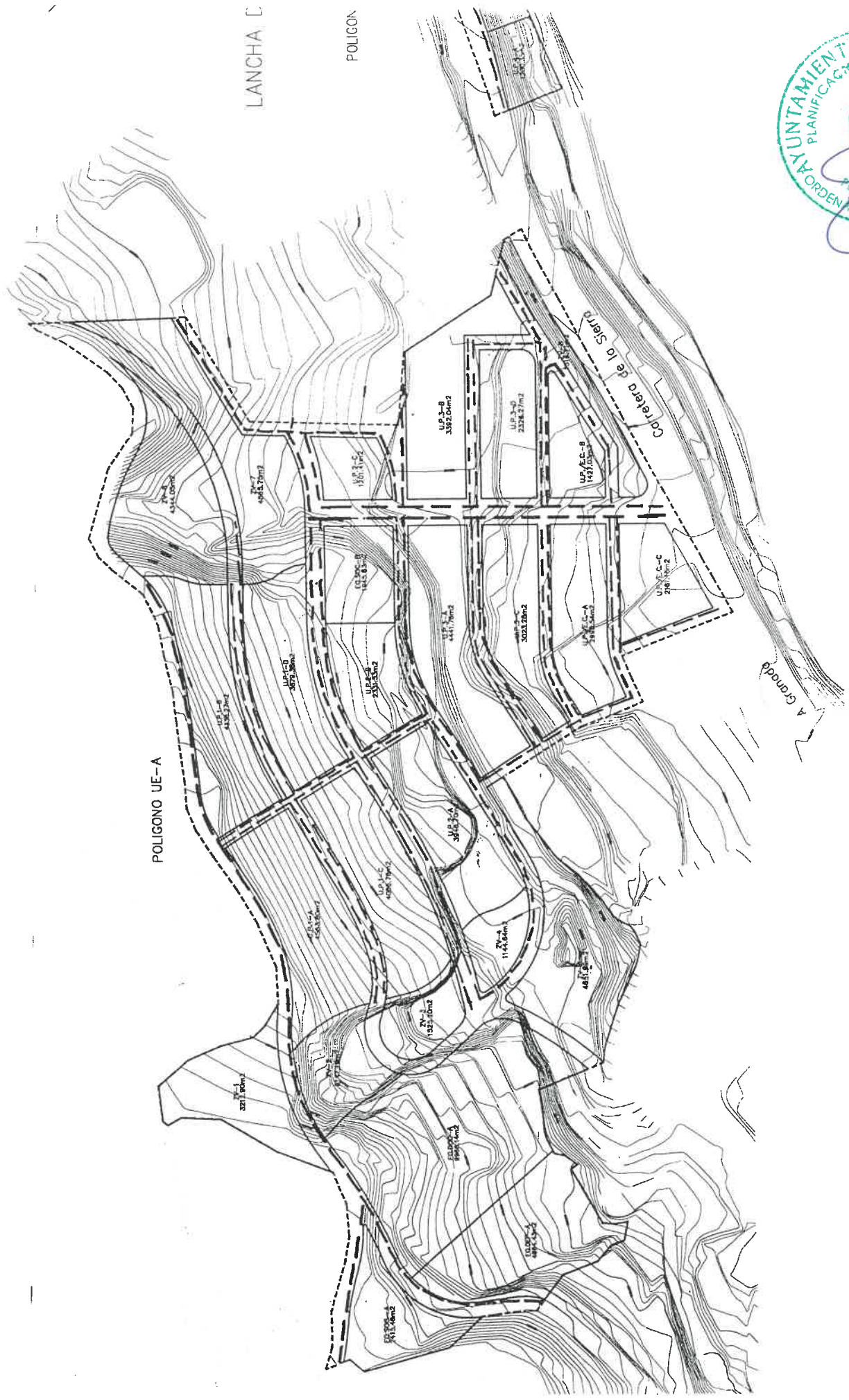
**Atentamente**

**M<sup>a</sup> José Rodríguez LLadó  
Coordinación Comercial**

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

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





LANCHA C  
POLIGON

POLIGONO UE-A

Carretera de la Sierra

A Granada



## ANEXO 5. 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 1:500 EH 1:1000
PP. 5	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES	EV 1:500 EH 1:1000
PP. 6	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES	EV 1:500 EH 1:1000
PP. 7	RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES	EV 1:500 EH 1:1000
PP. 8	INFRAESTRUCTURAS ESQUEMA DE REDES	E 1:5000
PP. 9	INFRAESTRUCTURAS ESQUEMAS DE REDES	E 1:5000
PP. 10	INFRAESTRUCTURAS RED VIARIA	E 1:5000
PP. 11	PLAN DE ETAPAS	E 1:2000
PP. 12	IMAGEN FINAL	E 1:2000



**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

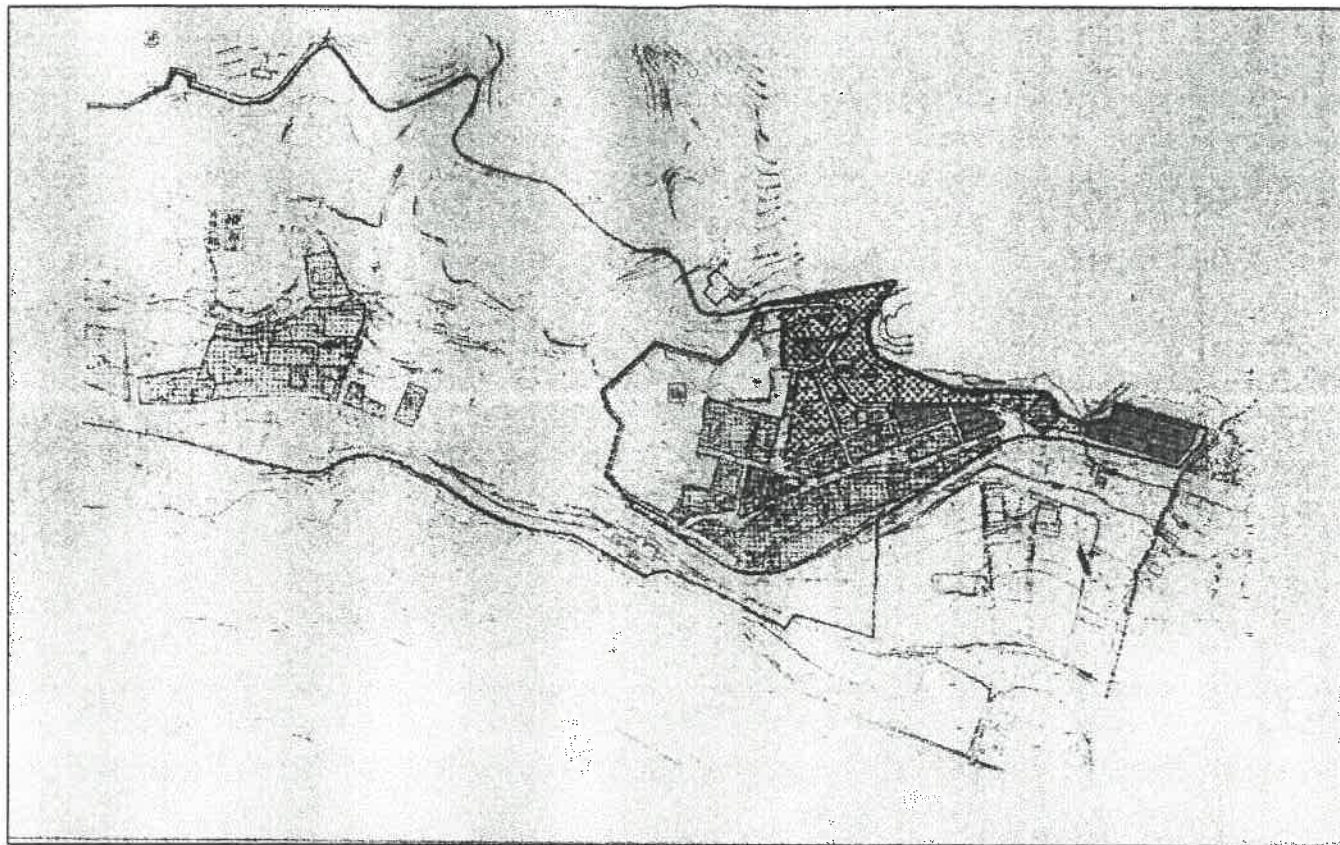
Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE INFORMACION  
PI 1  
SITUACION**

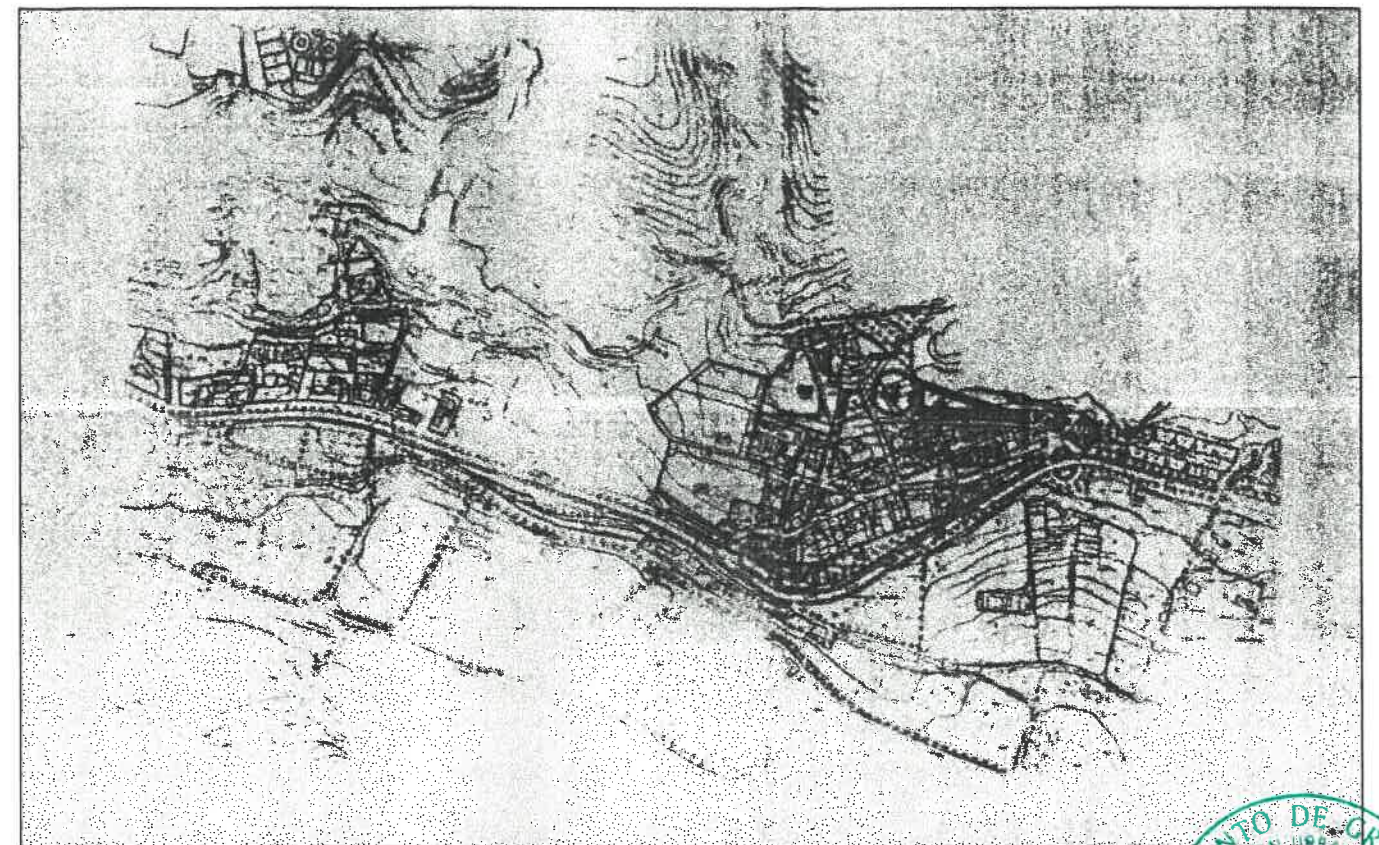
Cotas: Mts Escalas: 1:5000

**TEXTO REFUNDIDO  
Enero 2000**

**JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS**



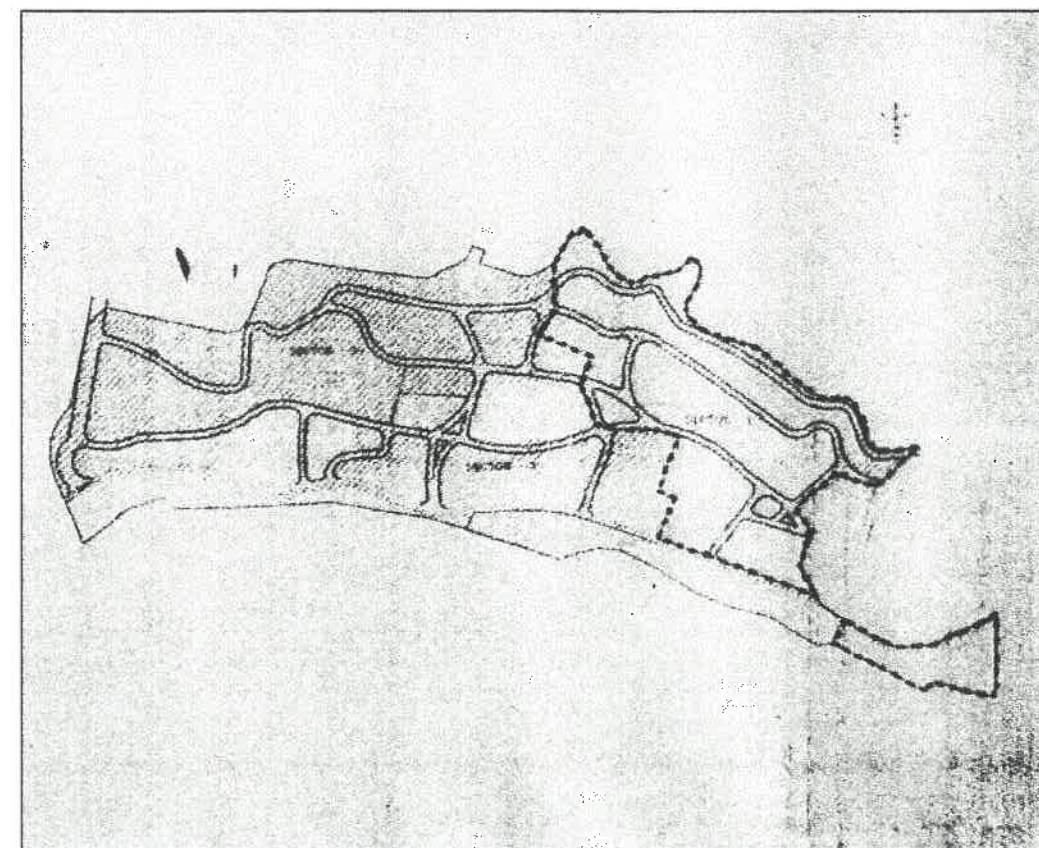
CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO. P.G.O.U.-85



ORDENACION FISICA. ALINEACIONES. P.G.O.U.-85



ORDENACION PROPUESTA REVISION P.G.O.U.-85



SITUACION EN EL P.A.U. 3 DEL SECTOR I



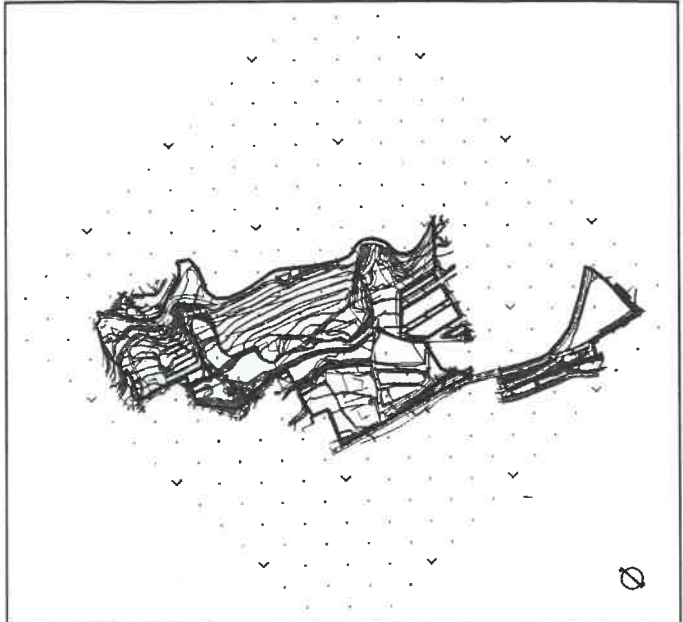
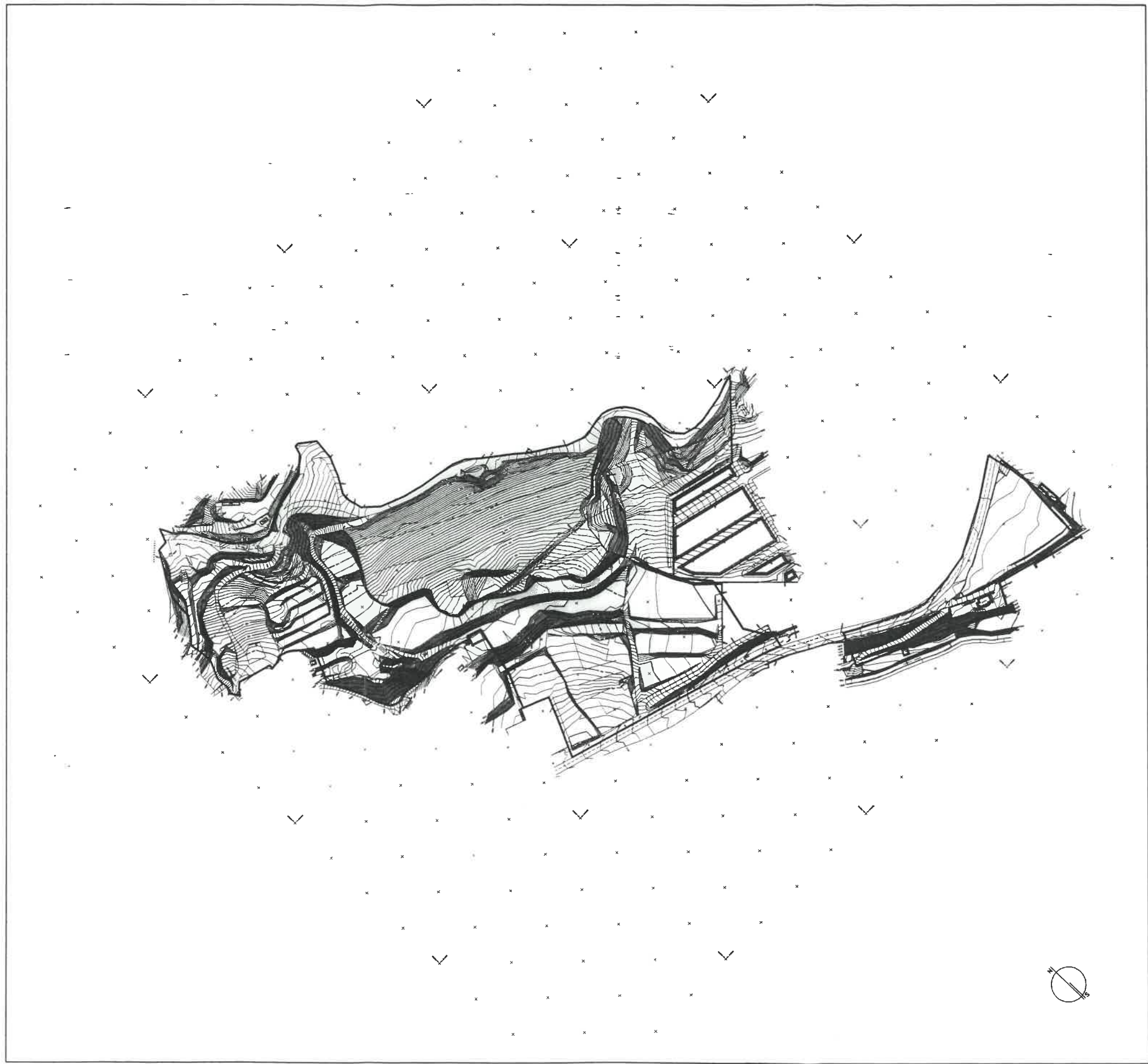
PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA

Promovido por:  
EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA

PLANO DE INFORMACION  
PI 2  
ORDENACION EN  
PLAN GENERAL. O. U.

Cotas Mts Escala 1:5000

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



Escala aprox. 1:6000

Delimitacion del Ambito del Plan Parcial en el PAU-3

Superficie Plan Parcial = 128.466'60 m<sup>2</sup>



**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE INFORMACION  
PI 3  
TOPOGRAFICO**

Cotas Mts Escalas 1:2000

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



PARCELAS	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE INCLUIDA EN PP-P43.1		PROPIETARIOS
		Parcela	Total	
1	26	2500'00 M2	2800'00 M2	PROMOCIONES TORRE ALOUISA, S.L.
2	26	2500'00 M2	2500'00 M2	PROMOCIONES ROUFA, S.L.
3	26	23000'00 M2	23000'00 M2	LUNA, S.L.
4	26	8568'27 M2	8568'27 M2	SUR -AR, S.A.
5	26	10972'59 M2	10972'59 M2	P.R.S., S.L.
6	96	28000'00 M2	28000'00 M2	P.R.S., S.L. (JOSE BENITEZ CARRILLO)
7	90	1296'00 M2	1296'00 M2	ROSARIO LEMOS PEREA
8	91	1302'00 M2	1302'00 M2	MANUEL LEMOS PEREA
9	92	1046'00 M2	1046'00 M2	MARIA LEMOS PEREA
10	88	1600'00 M2	1600'00 M2	JUAN ANTONIO LEMOS PEREA
11	99	12583'77 M2	12583'77 M2	HEREDEROS DE MIGUEL LOPEZ ALVAREZ
12	26, 97, 90 y 92	7438'00	7438'00	ARABESCO, S.L.
13	98	11926'00 M2	11926'00 M2	JUAN MANUEL SOLER GOMEZ
14	112	2748'00 M2	2748'00 M2	MARIA VELEZ MARIN
15	33	1352'00 M2	1352'00 M2	JOSE AGUILA POMARES
16	113	6689'83 M2	6689'33 M2	JOSE GUERRERO GUERRERO
17	33 h	205'00 M2	205'00 M2	MARIA CELIA MOLINA GONZALEZ
18	9051	2236'54 M2	2236'54 M2	EMASGRA, S.A.
19	9011	4522'60 M2	4522'60 M2	CARRETERA DE LA SIERRA
20	9053	160'00 M2	160'0 M2	ACEQUIA EL CADI
TOTAL (SIN ACEQUIA)		128466'60 M2	128466'60 M2	
TOTAL SUP. COM APROV.		123944'00 M2	123944'00 M2	

\* El plano catastral aquí reflejado es meramente indicativo. Las superficies proceden de una medición efectuada sobre el plano topográfico.

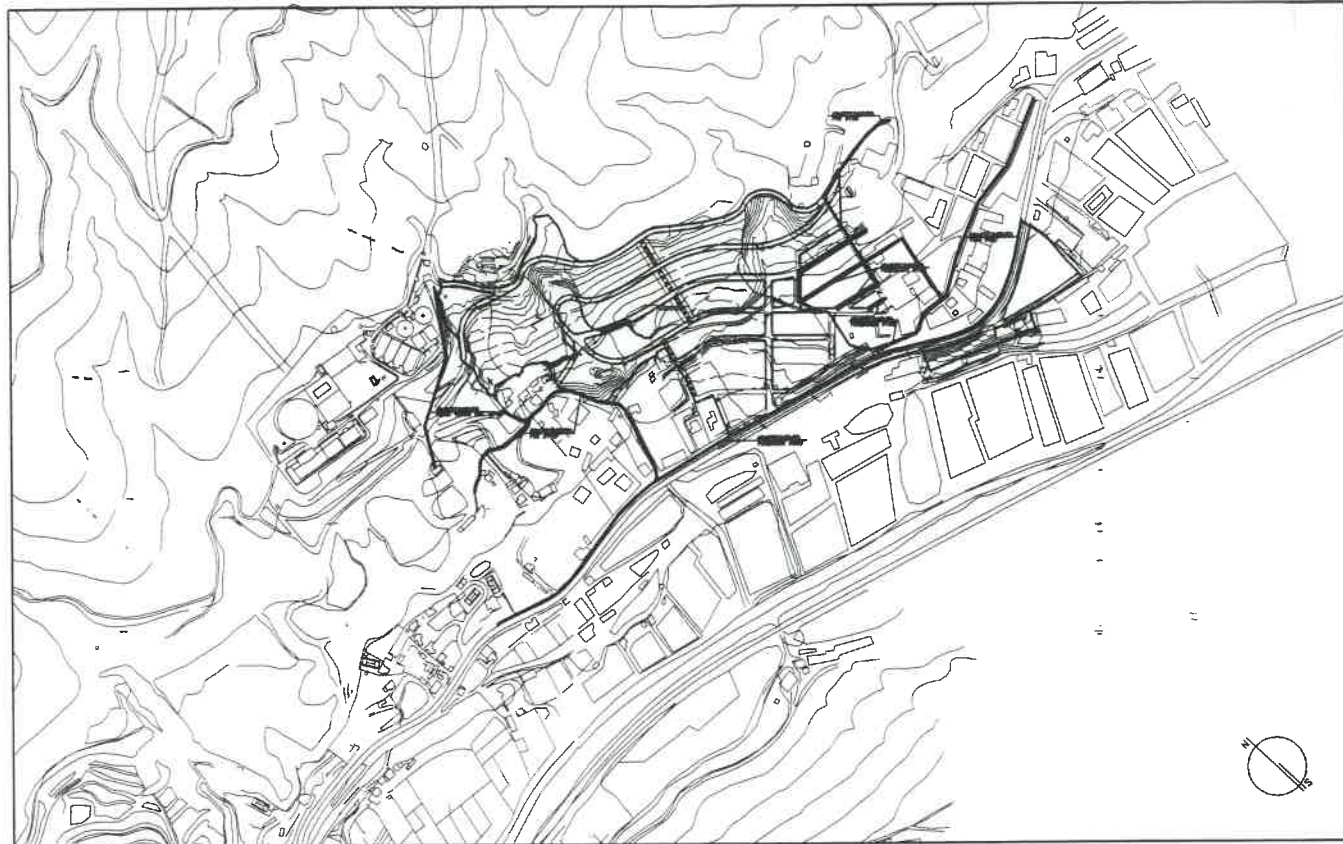


**PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-43.I GRANADA**

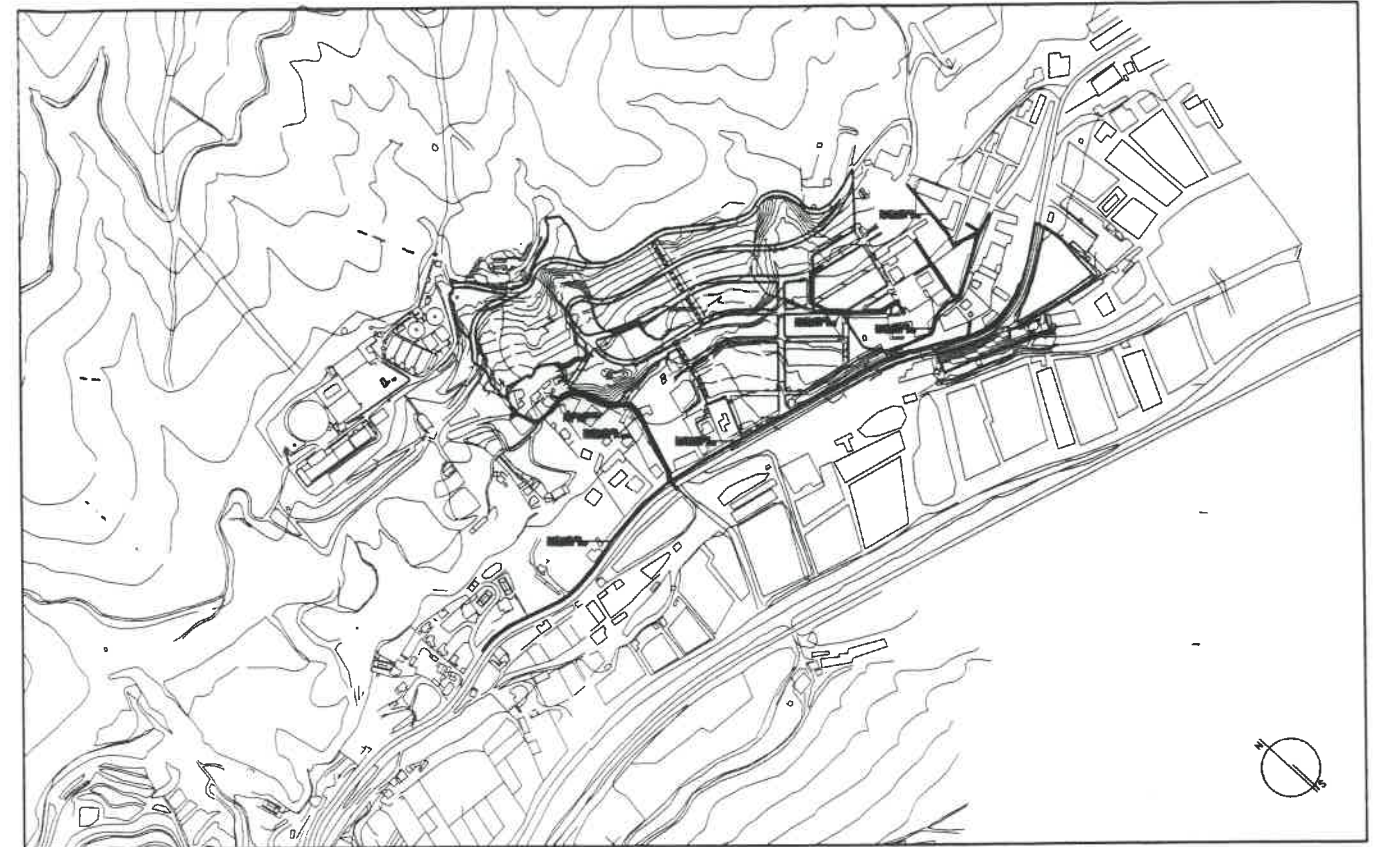
Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A. EMUVYSSA**

PLANO DE INFORMACION PI 4  
**CATASTRAL**  
Cotas Mts Escala 1:2000

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



ABASTECIMIENTO DE AGUA



SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO



ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

**LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- Red de abastecimiento de agua existente
- Ø400 mm Diametro de red existente

**LEYENDA DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO**

- Red de alcantarillado existente
- Ø100 mm Diametro de red existente

**LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA**

- - - Linea electrica existente
- ⊕ Torre electrica

**LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES**

- Red de telefonía existente
- Poste de telefonos

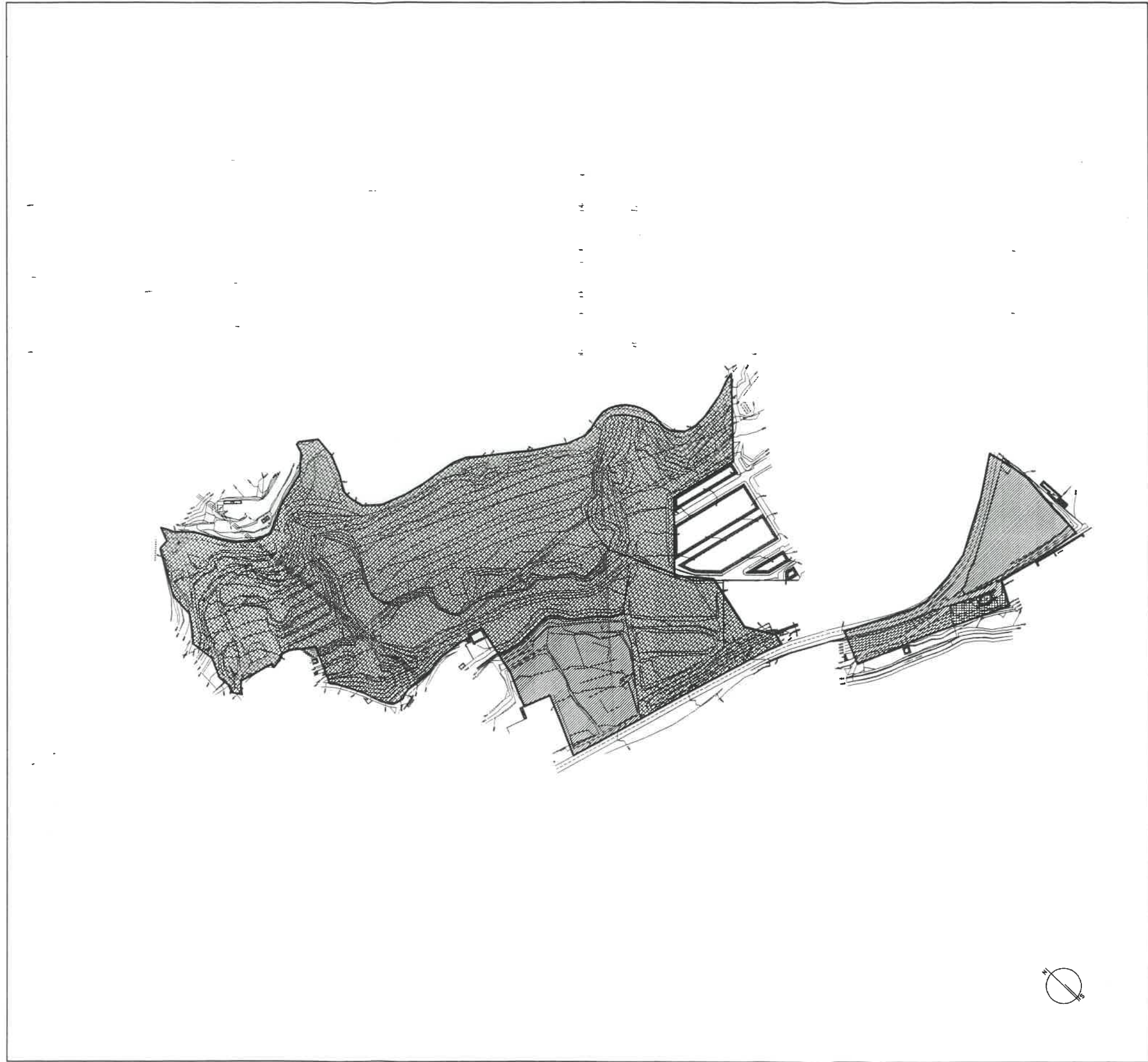





**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE INFORMACION  
PI 5  
INFRAESTRUCTURAS  
EXISTENTES  
AGUA-SANEAMIENTO-E. ELECTRICA  
TELECOMUNICACIONES**  
Cotas: mts Escala: 1:5000

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



-  USO RESIDENCIAL
-  SIN USO
-  USO AGRICOLA



**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.J  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

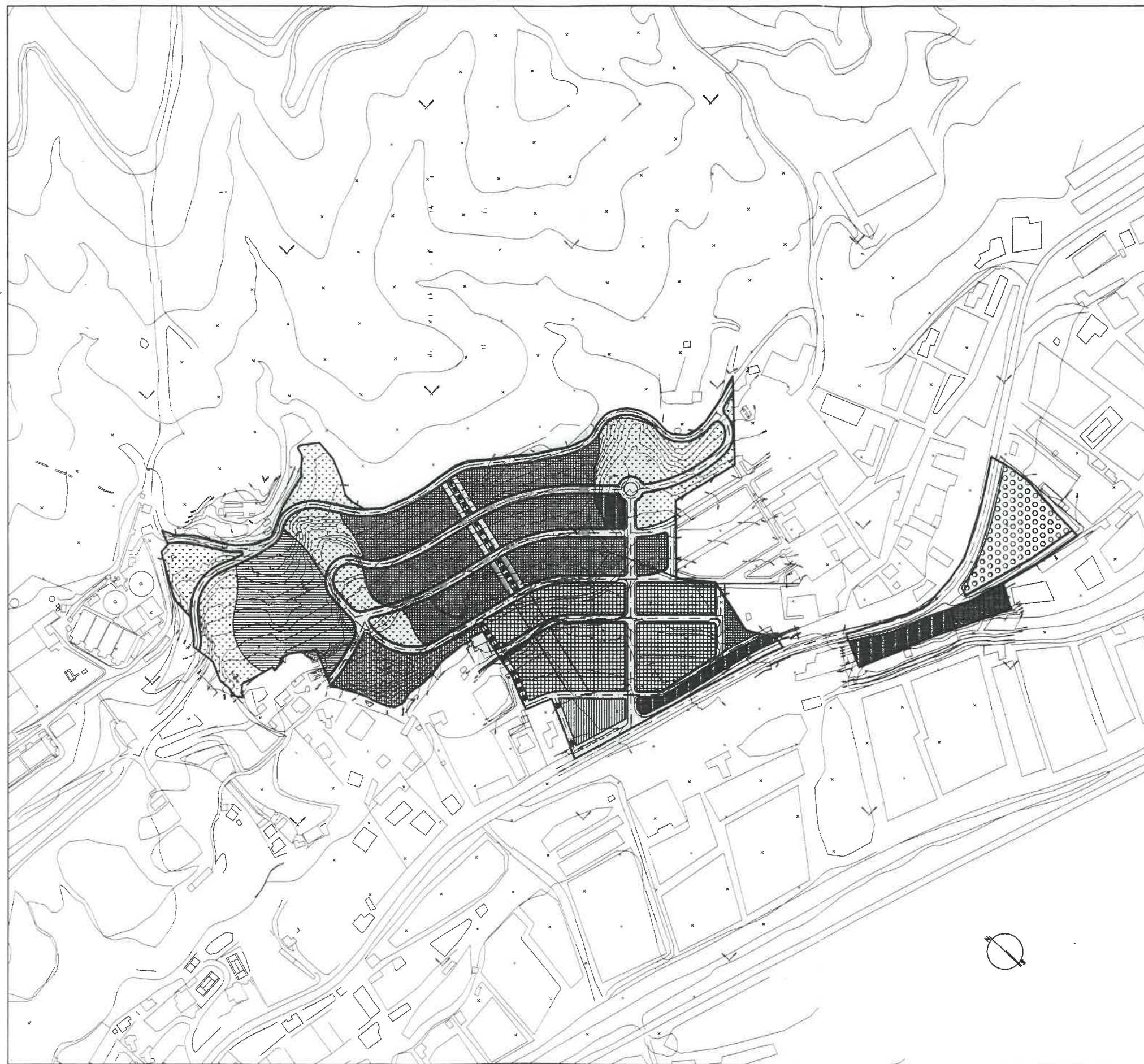
**PLANO DE INFORMACION  
PI 6  
EDIFICACIONES Y  
USOS EXISTENTES**











Cotas Mts Escalas 1:2000

**TEXTO REFUNDIDO  
Enero 2000**

**JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS**





USOS	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUES ABIERTOS
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL SINGULAR
	JARDINES Y PLAZAS
	AREAS DE JUEGO
	CENTROS DOCENTES
	PARQUES DEPORTIVOS
	EQUIPAMIENTO SOCIAL
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL
	RED VIARIA

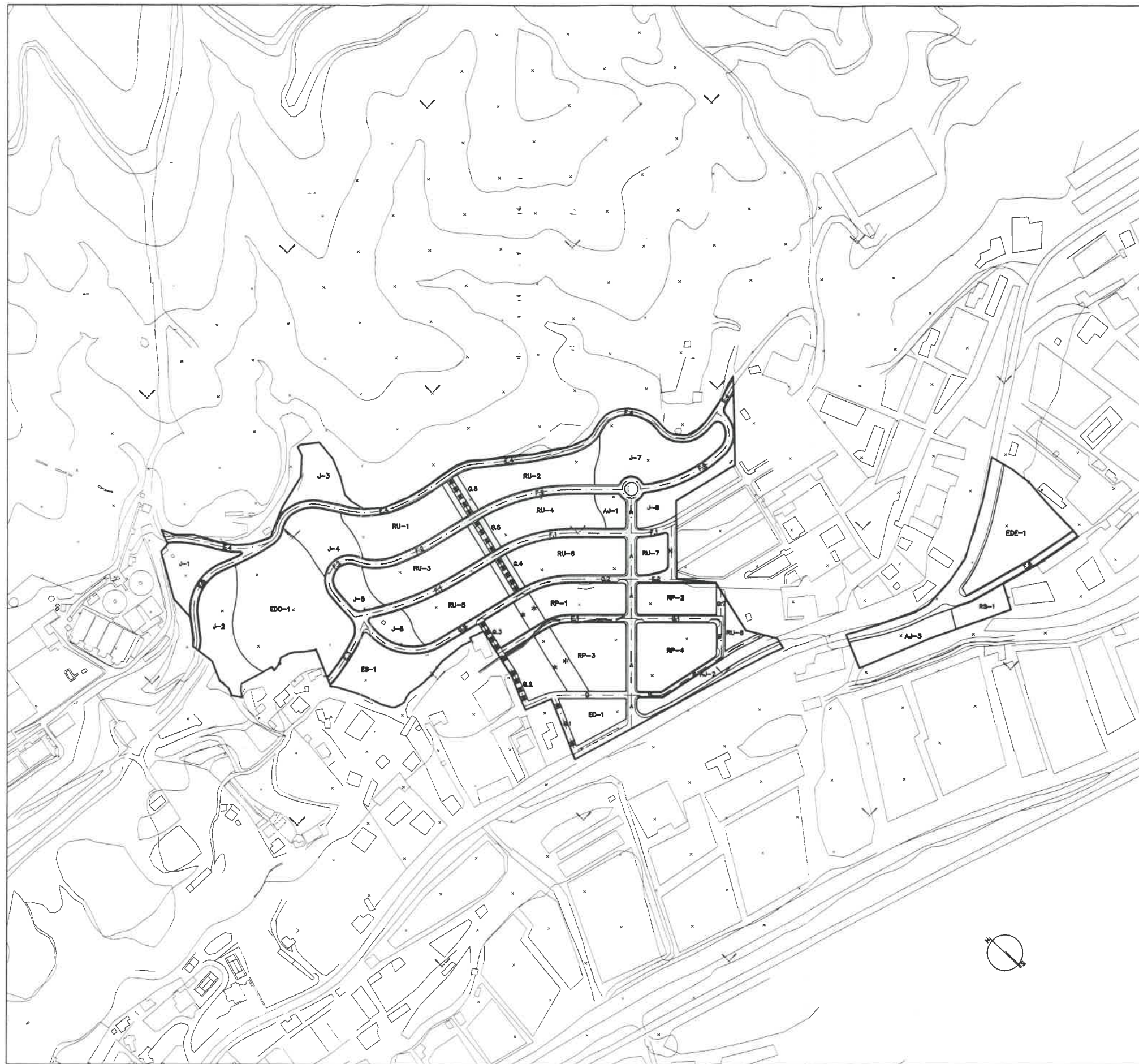


**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 1  
ZONIFICACION**  
Cotas Mts Escala 1:2000

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



CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES BASICAS O MANZANAS

UNIDAD	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
RU-1	4.345,33	0,74	3.219,23	1,20	3.219,23	UE	32	408	2x7	PUBUCO
RU-2	4.182,09	0,74	3.129,09	1,09	3.129,09	UE	30	408	2x7	PUBUCO
RU-3	4.012,89	0,74	2.887,81	1,00	2.887,81	UE	28	408	2x7	PUBUCO
RU-4	3.896,19	0,74	2.727,77	1,09	2.727,77	UE	28	408	2x7	PUBUCO
RU-5	3.786,74	0,74	2.781,47	1,09	2.781,47	UE	28	408	2x7	PUBUCO
RU-6	4.116,64	0,74	3.048,31	1,20	3.048,31	UE	30	408	2x7	PUBUCO
RU-7	1.126,41	0,74	839,09	1,00	839,09	UE	8	408	2x7	PUBUCO
RP-1	1.088,92	0,74	599,89	1,09	599,89	UE	9	408	2x7	PUBUCO
RP-2	4.272,12	1,71	2.472,81	1,09	2.472,81	MA	78	408	2x7	PUBUCO
RP-3	2.468,48	1,71	4.254,29	1,09	4.254,29	MA	48	408	2x7	PUBUCO
RP-4	7.291,28	1,71	13.006,58	1,09	13.006,58	MA	120	408	2x7	PUBUCO
AD-1	4.429,84	1,71	7.599,84	1,09	7.599,84	MA	78	408	2x7	PUBUCO
AD-2	1.241,28	0,28	349,09	1,09	349,09	MA	18	408	2x7	PUBUCO
AD-3	2.255,28	0,49	1.844,09	1,09	1.844,09	MA	18	408	2x7	PUBUCO
<b>Total Unidades</b>	<b>47.959,88</b>		<b>38.419,73</b>		<b>38.419,73</b>		<b>888</b>			

UNIDAD	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
EDO-1	13.889,09	0,00	5.480,00	0,00	0,00					PUBUCO
EDE-1	5.005,12	0,00	209,41	0,00	0,00					PUBUCO
ES-1	4.794,90	1,20	4.794,90	0,00	0,00					PUBUCO
J-1	3.439,26	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-2	3.989,33	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-3	3.218,19	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-4	2.926,83	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-5	1.126,21	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-6	1.115,83	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-7	3.564,79	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
J-8	3.295,86	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
AD-1	930,12	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
AD-2	1.883,36	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
AD-3	3.279,21	0,00	0,00	0,00	0,00					PUBUCO
<b>Total Unidades</b>	<b>68.195,88</b>		<b>18.884,81</b>		<b>0,00</b>					

\* Las unidades básicas que sobran de la división de la parcela se han unido a la parcela contigua.  
 \*\* Se han unido a la parcela contigua.

\* Alineaciones Interiores

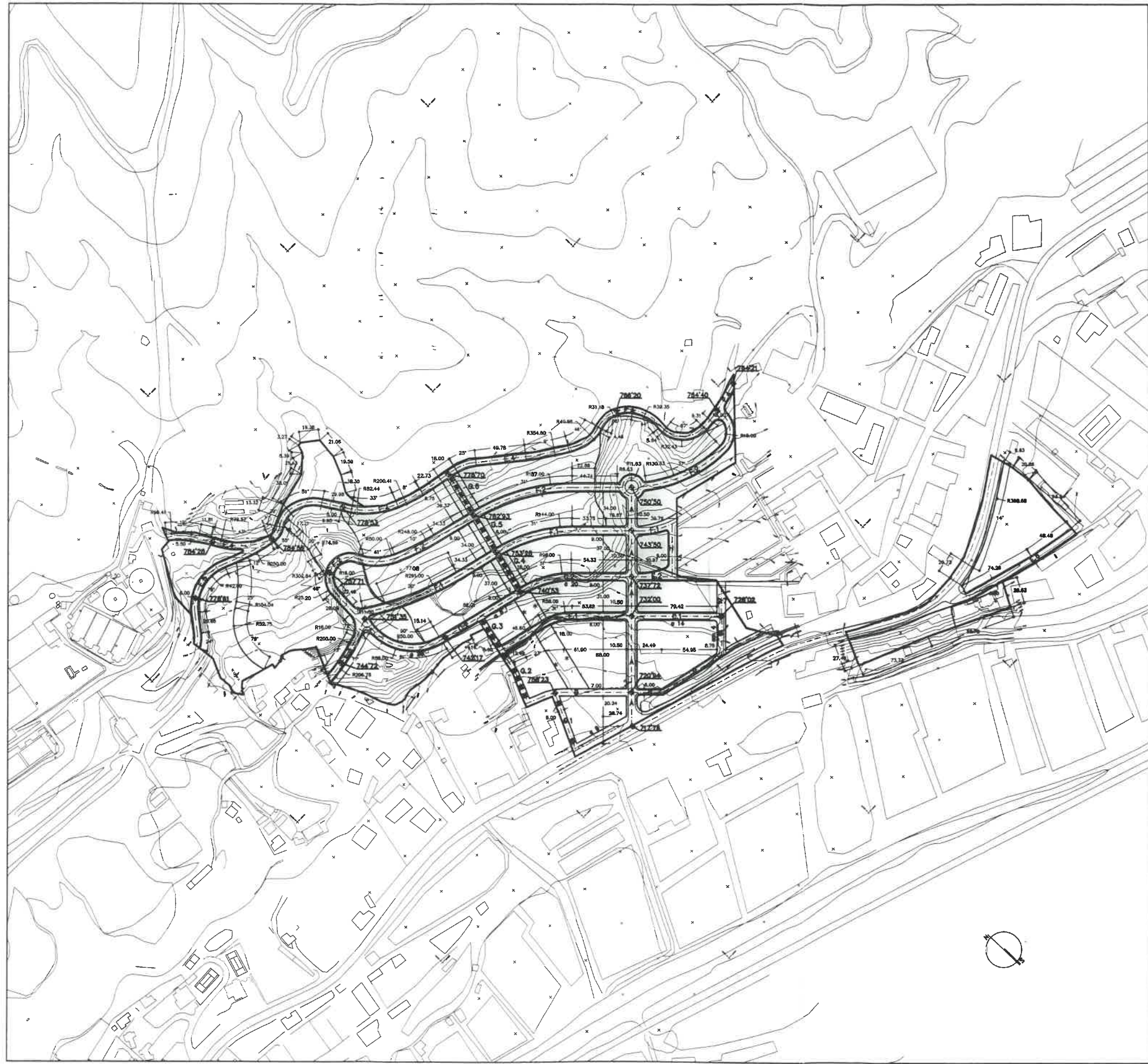


**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

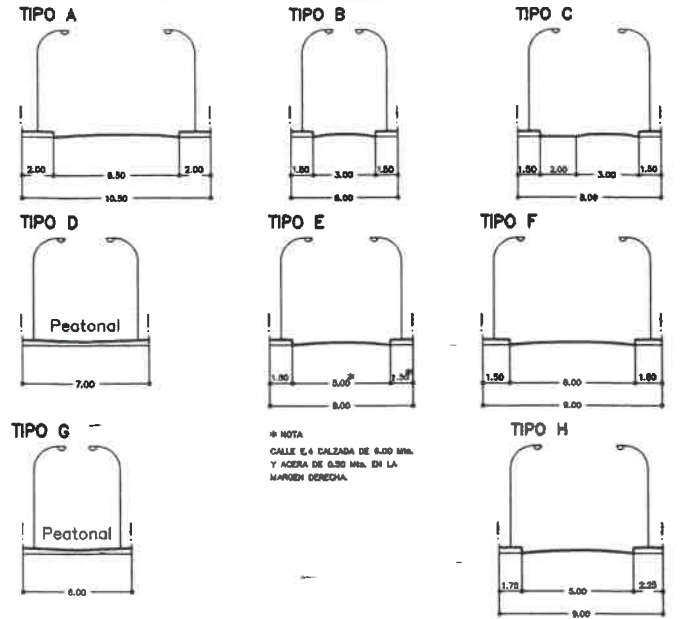
Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 2  
CARACTERISTICAS  
DE LAS  
UNIDADES BASICAS**  
Cotas Mts Escala 1:2000

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



**TIPO DE VIAL, DEFINICION Y CARACTERISTICAS**



**LEYENDA DE VIALES**

- C.1 Nombre específico del vial
- Alineación del vial y alineación de edificación en unidades básicas.
- ┌ 27.77 ┐ Acotación de replanteo
- ↙ 78.21 ↘ Rasantes de viario
- a 11 Numero de aparcamientos en espacio específico
- am 11 Numero de aparcamientos de minusválidos en espacio específico
- \* Alineación interior



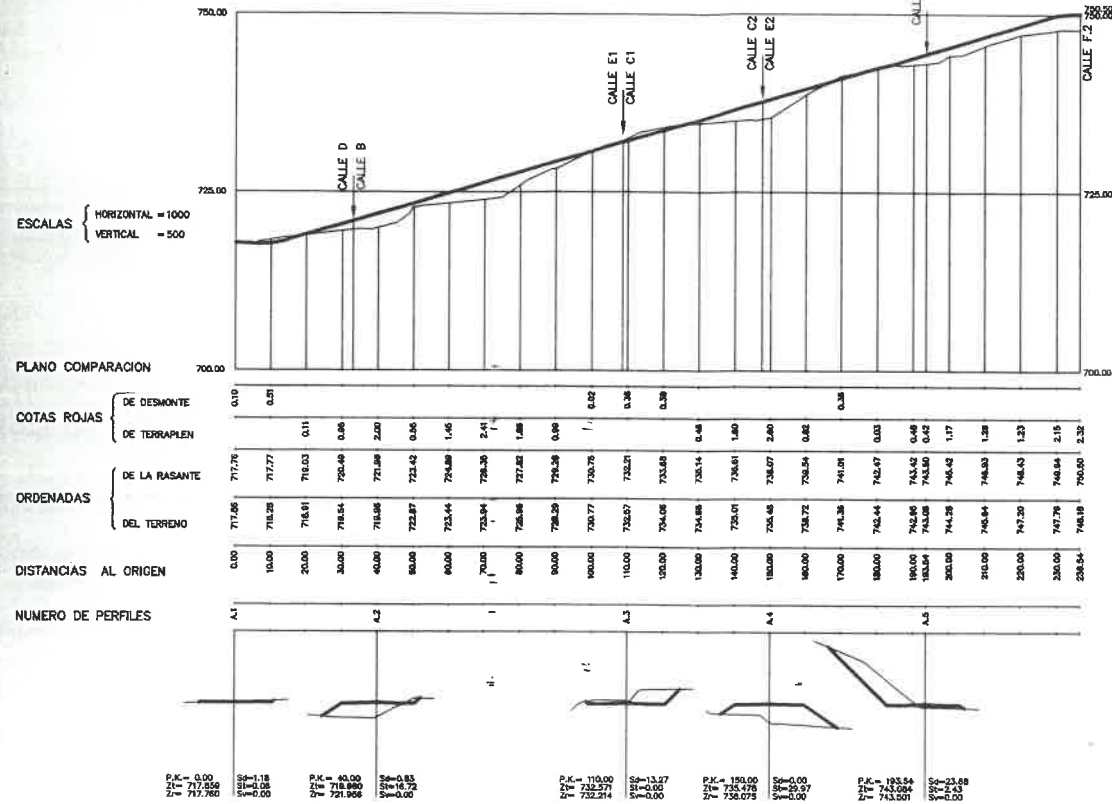
**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

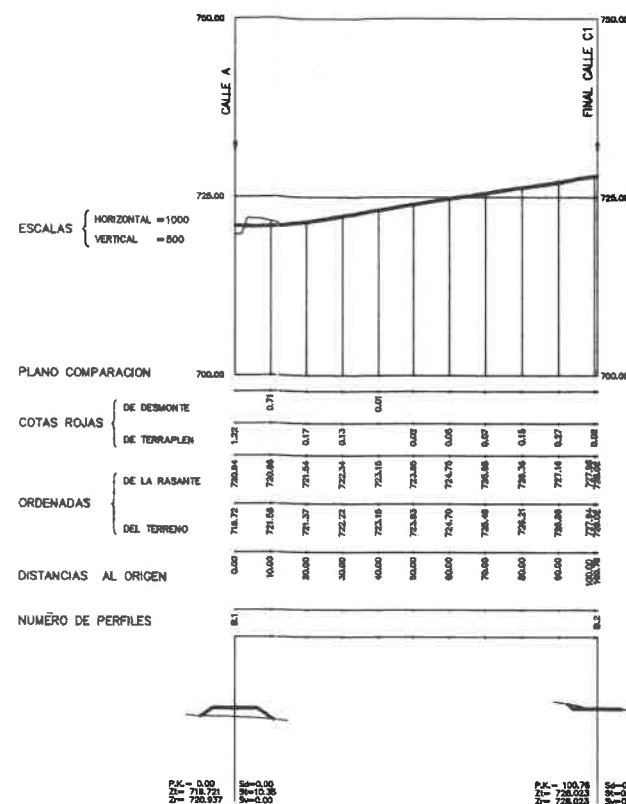
**PLANO DE PROYECTO  
PP 3  
RED VIARIA  
ALINEACIONES  
Y RASANTES**  
Cotas Mts Escalas 1:2000

TEXTO REPLUNDO  
Enero 2000  
**JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS**

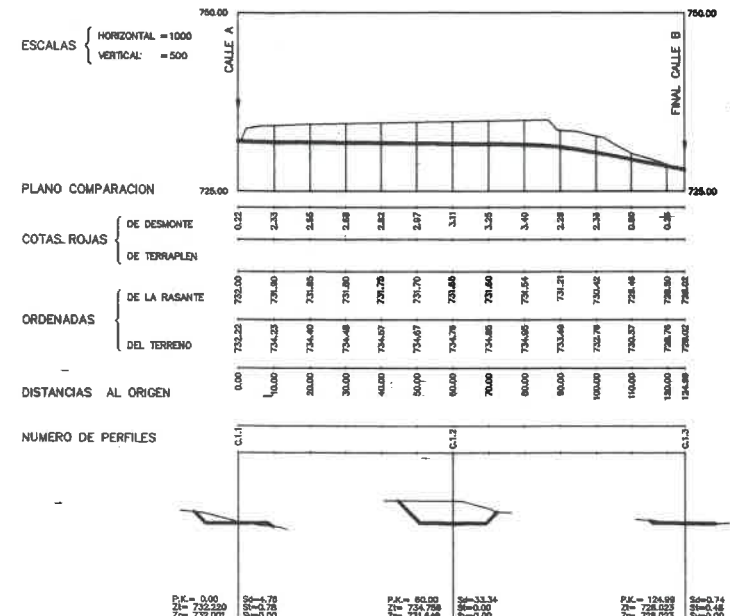
### CALLE - A



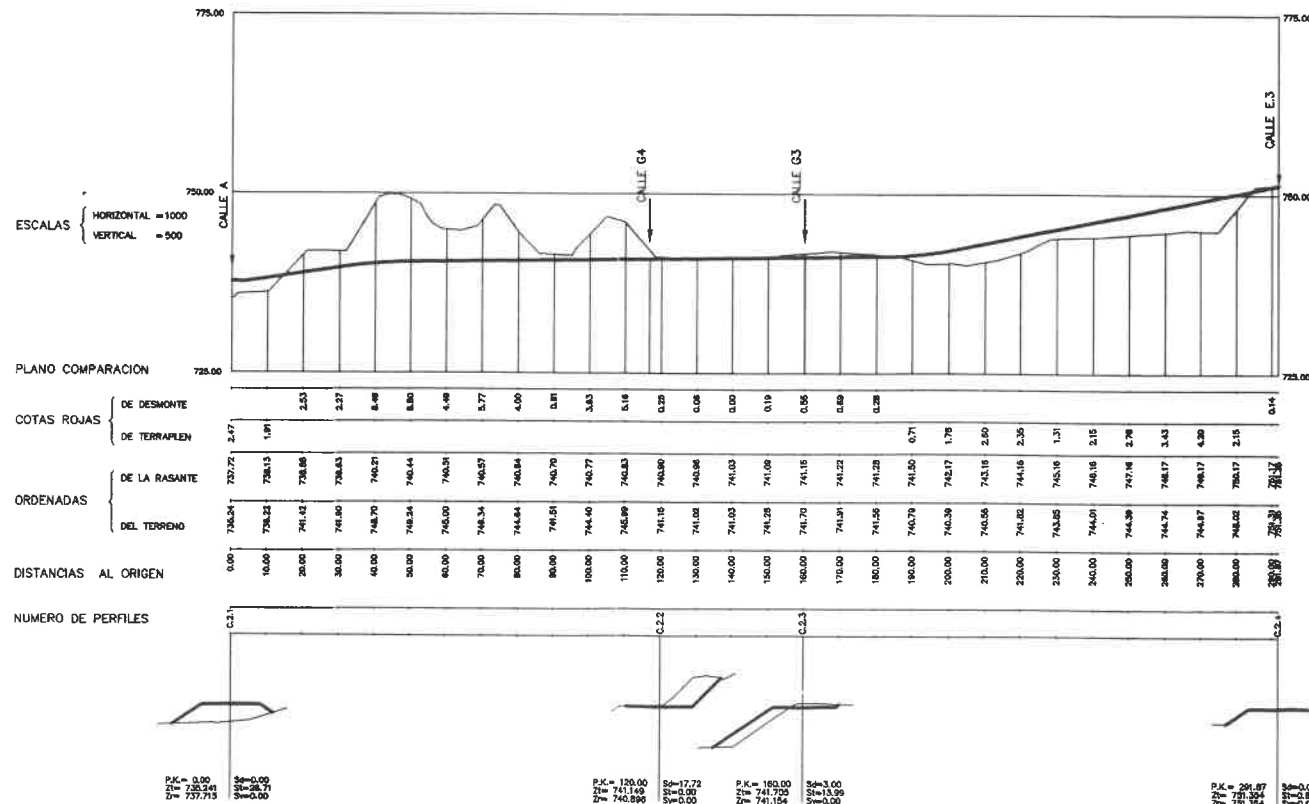
### CALLE - B



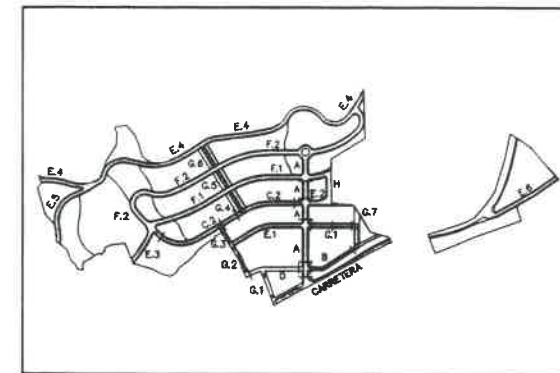
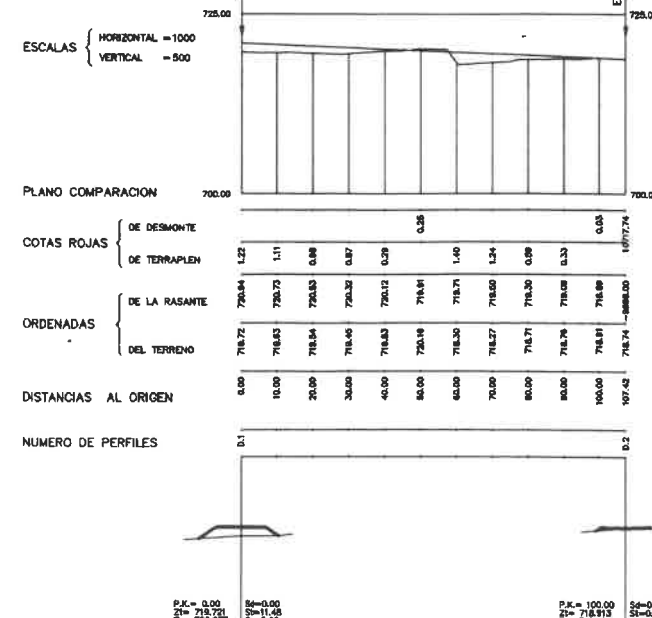
### CALLE - C.1



### CALLE - C.2



### CALLE - D

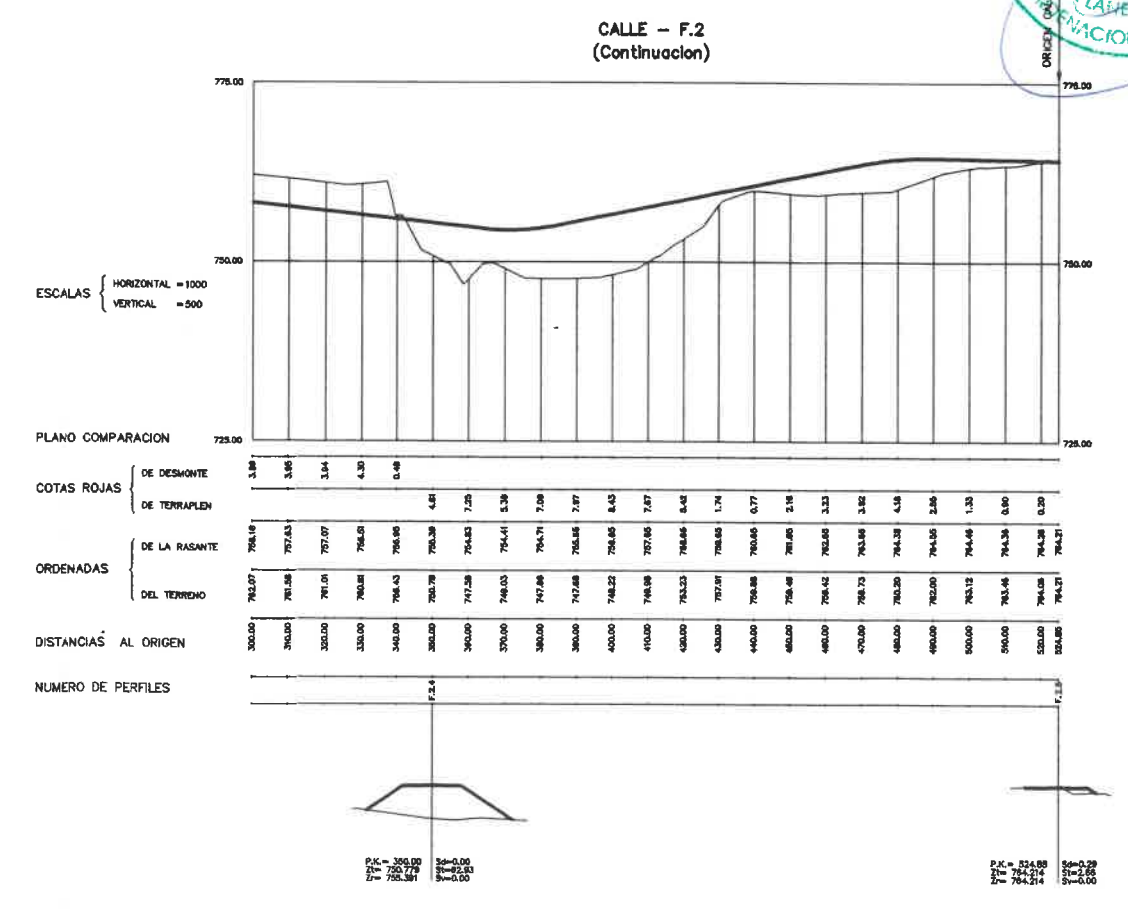
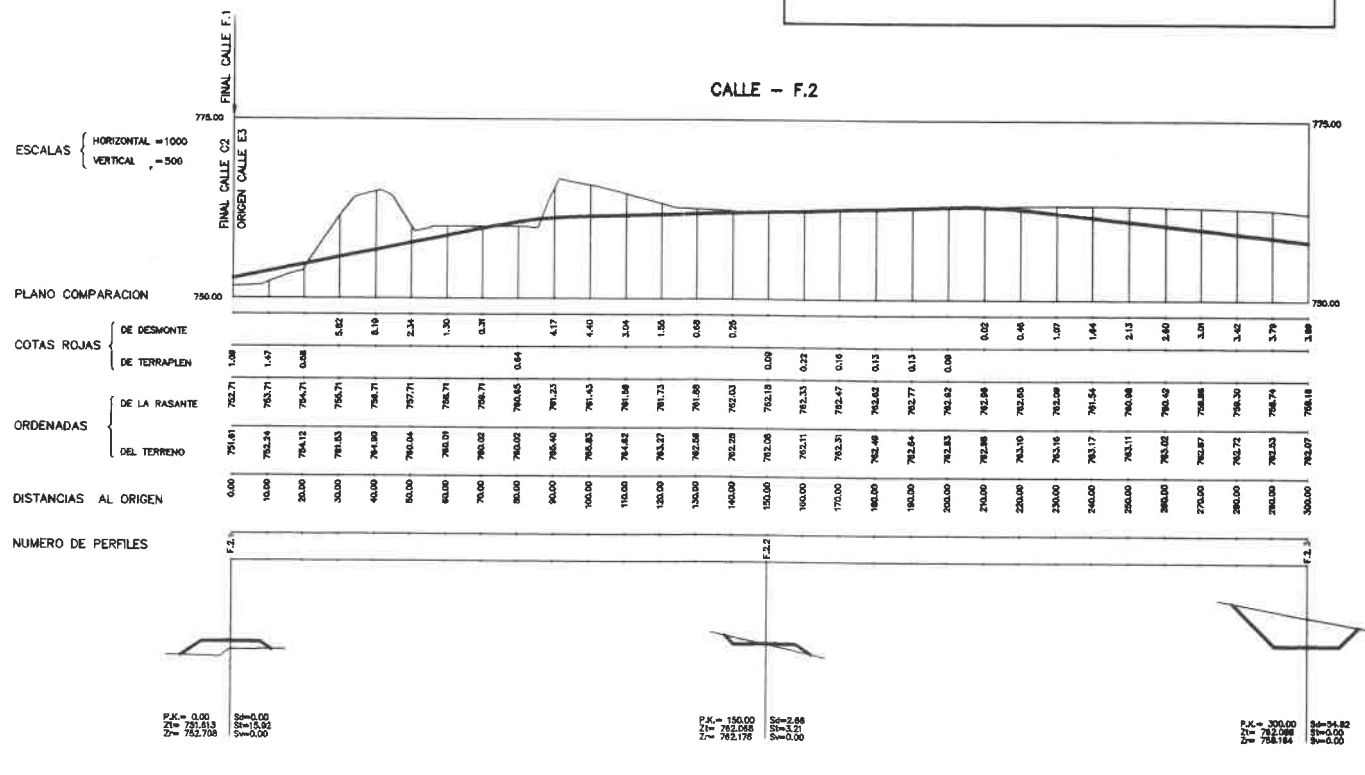
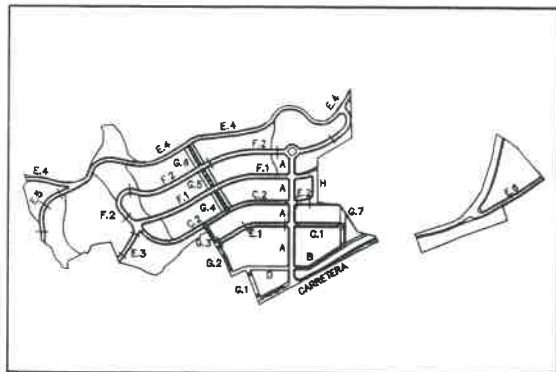
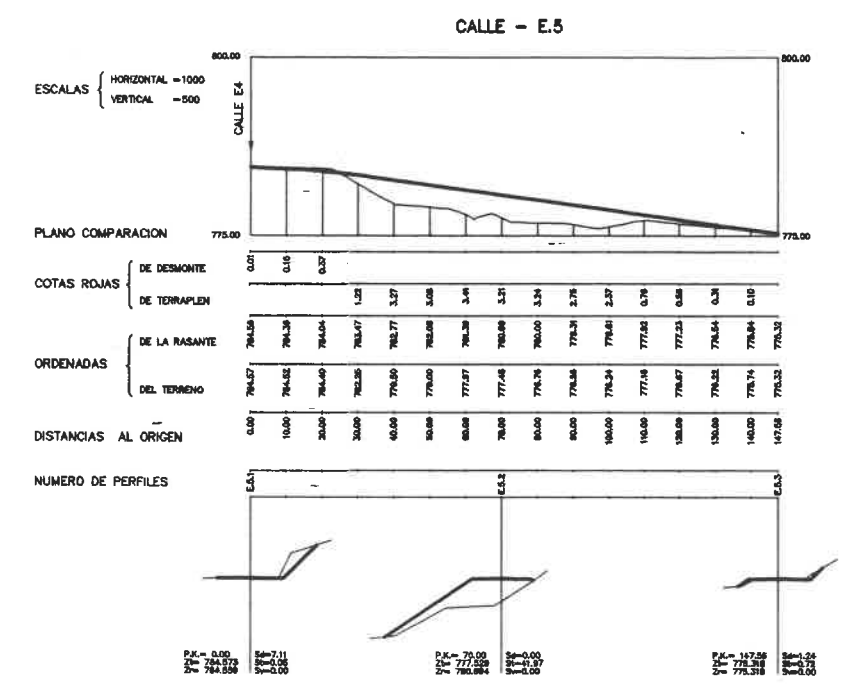
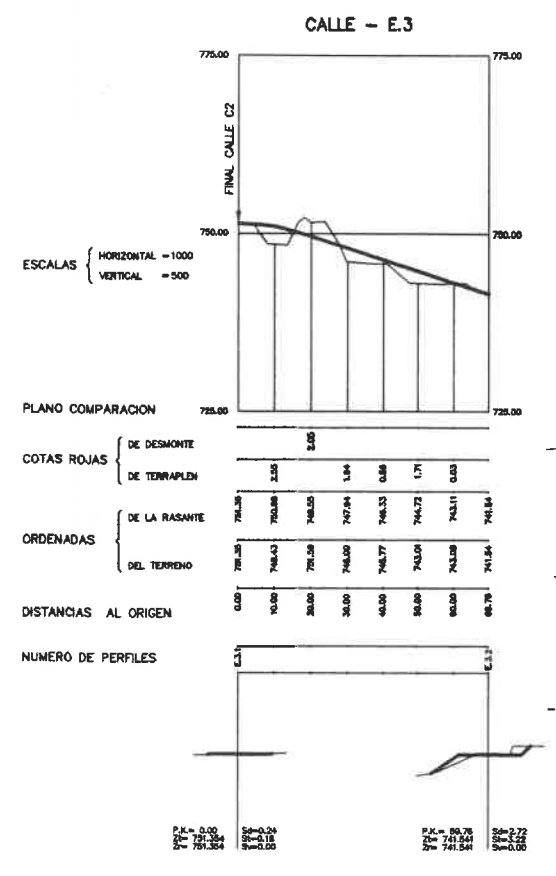
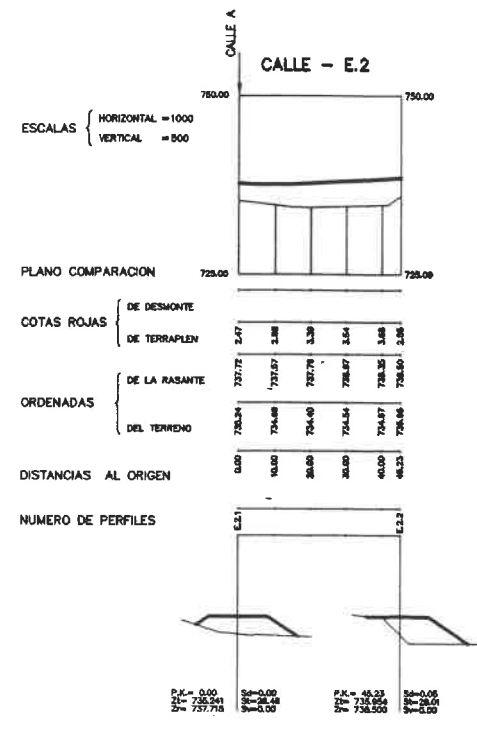
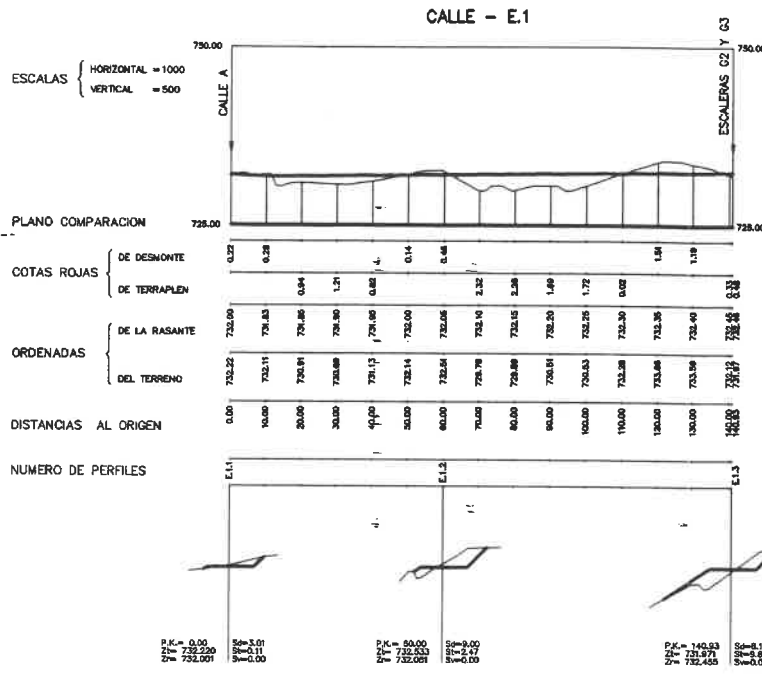


PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-43.I  
GRANADA

Promovido por:  
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA

PLANO DE PROYECTO PP 4  
RED VIARIA PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES  
Escala Horizontal 1:1000  
Escala Vertical 1:500

TEXTO REPLICADO  
Enero 2000  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS



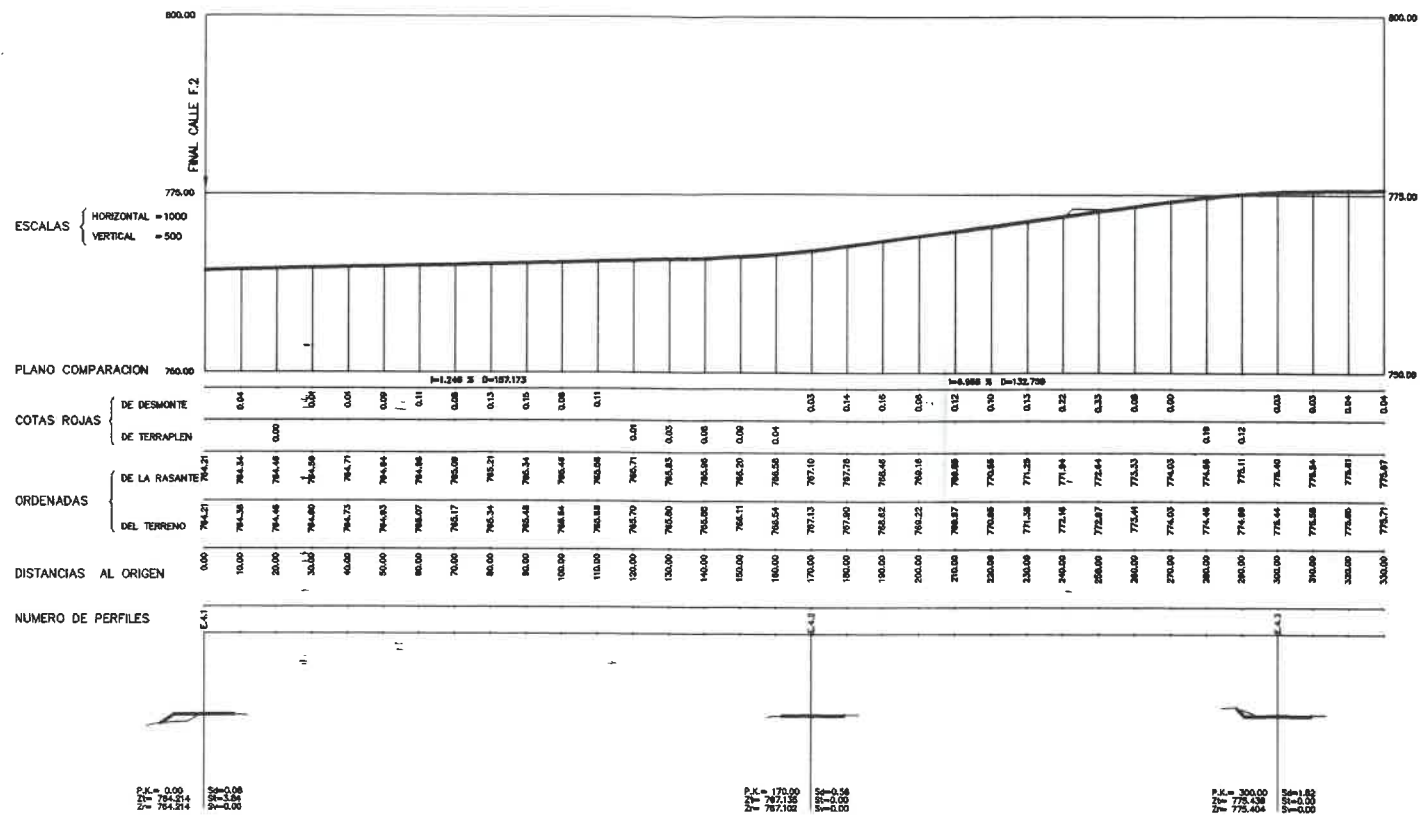
**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.1  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

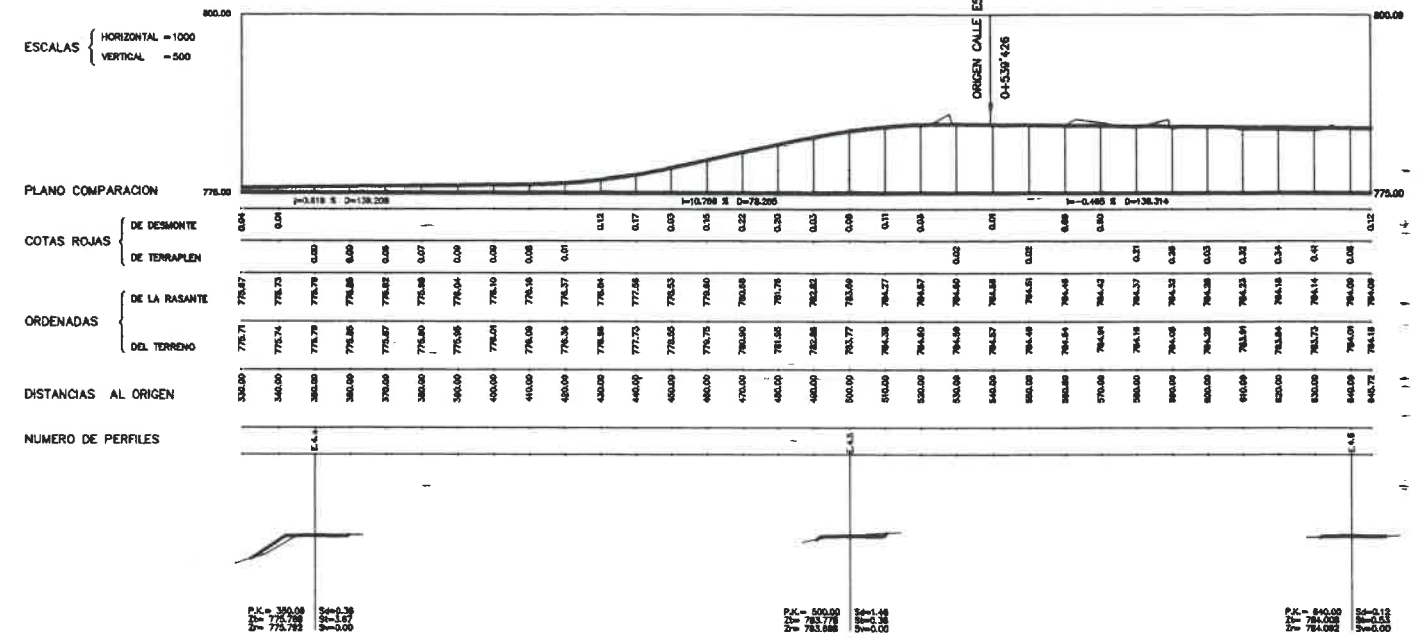
**PLANO DE PROYECTO  
PP 5  
RED VIARIA  
PERFILES LONGITUDINALES  
Y TRANSVERSALES**  
Escala Horizontal 1:1000  
Escala Vertical 1:500

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

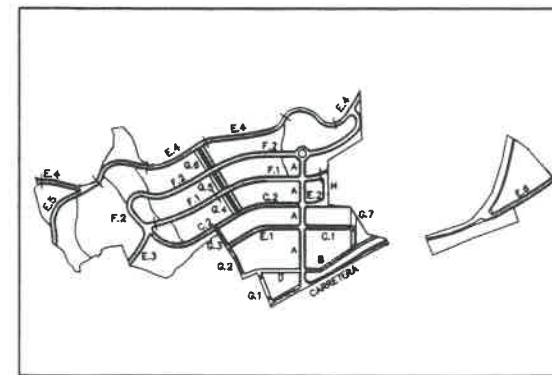
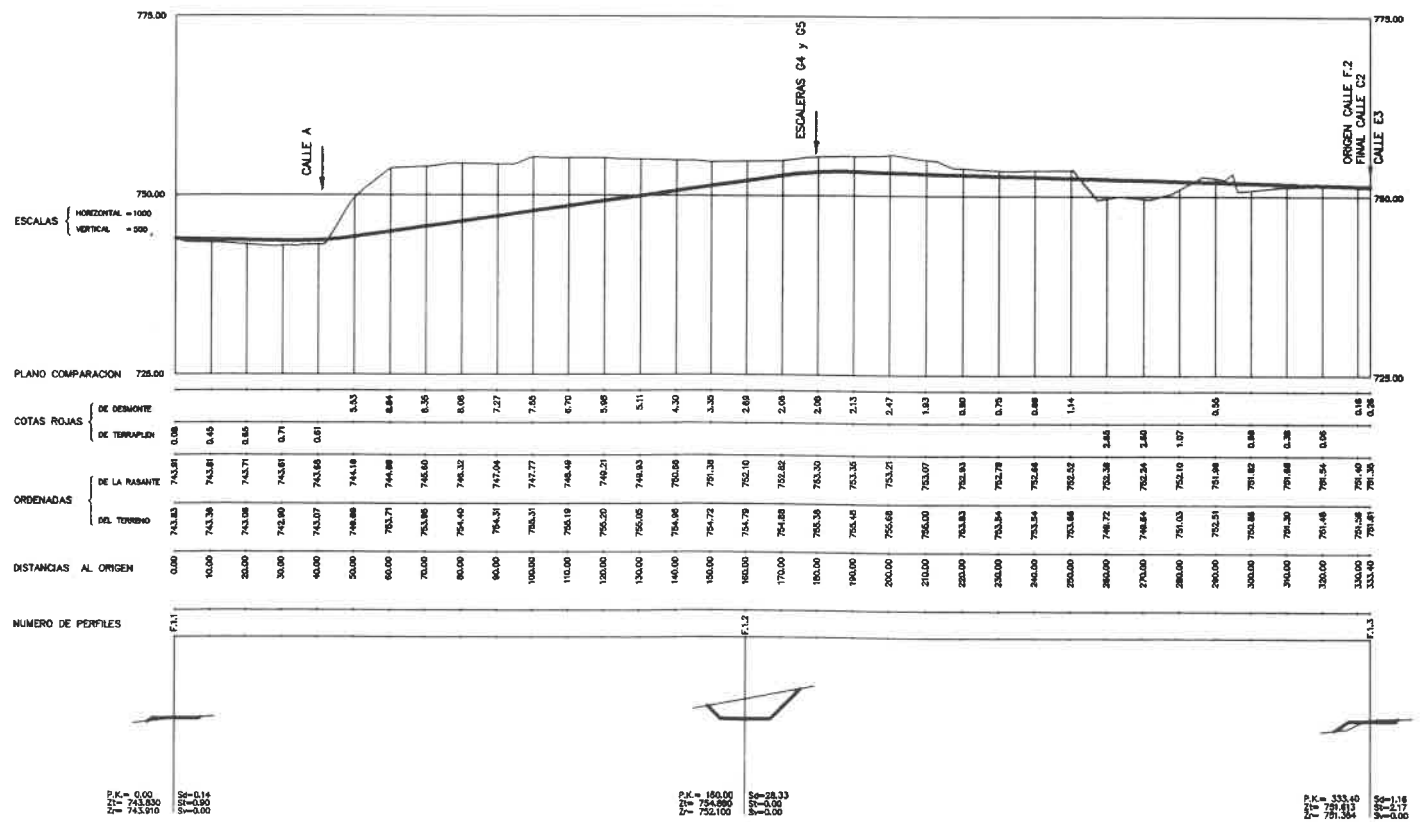
CALLE - E.4



CALLE - E.4  
(Continuacion)



CALLE - F.1

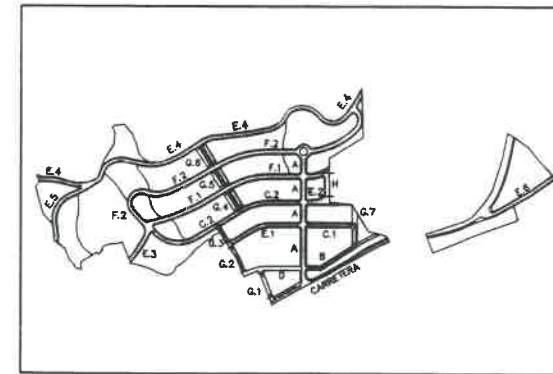
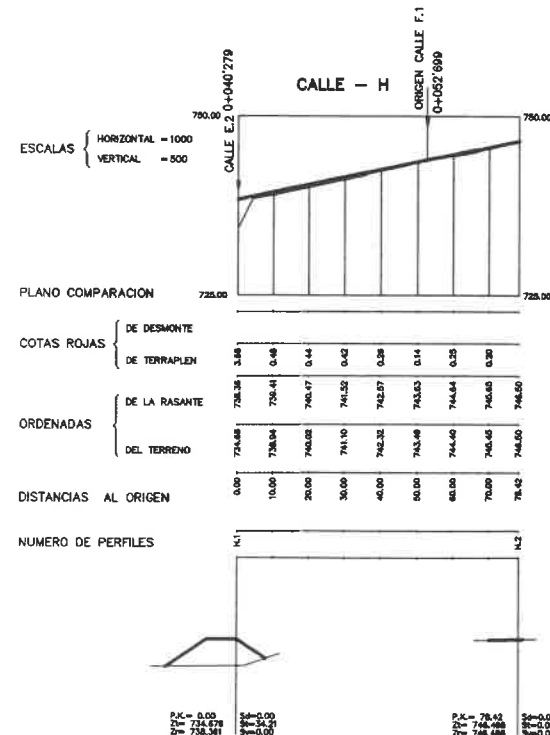
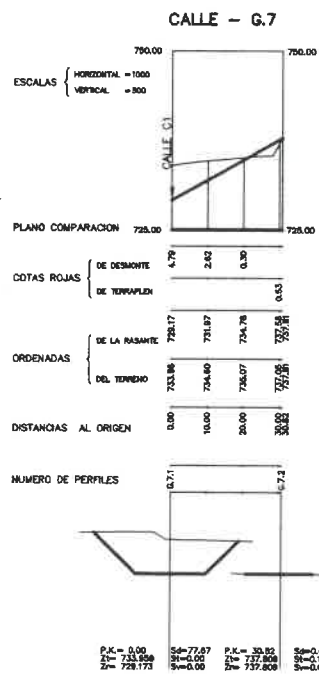
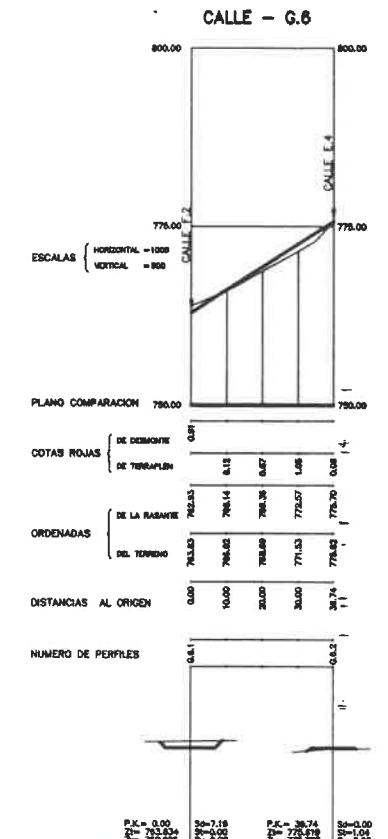
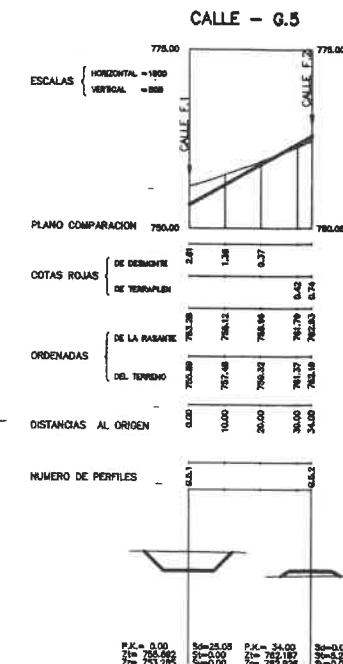
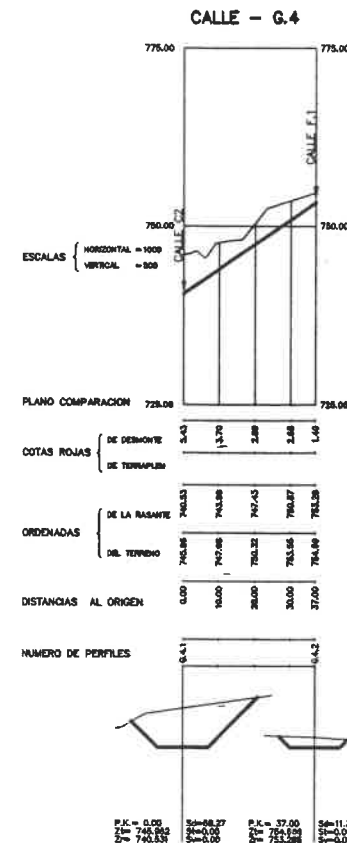
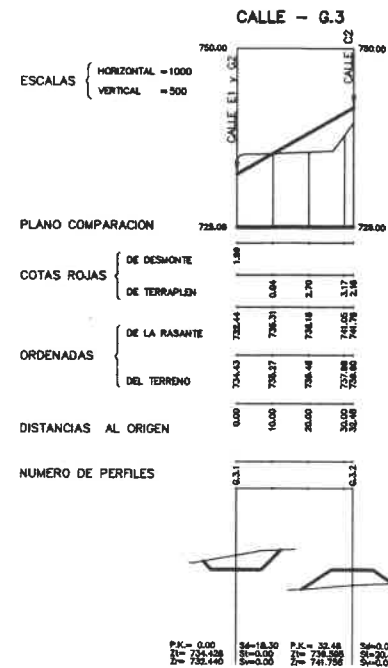
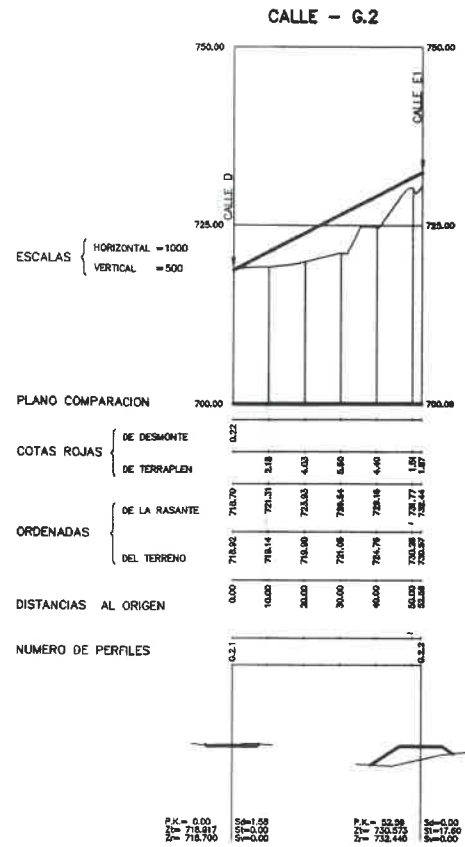
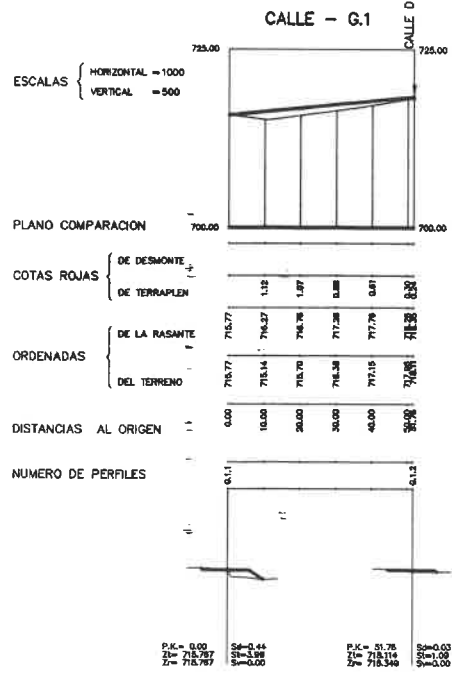


**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 6  
RED VIARIA  
PERFILES LONGITUDINALES  
Y TRANSVERSALES**  
Escala Horizontal 1:1000  
Escala Vertical 1:500

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



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION P-43.I GRANADA**

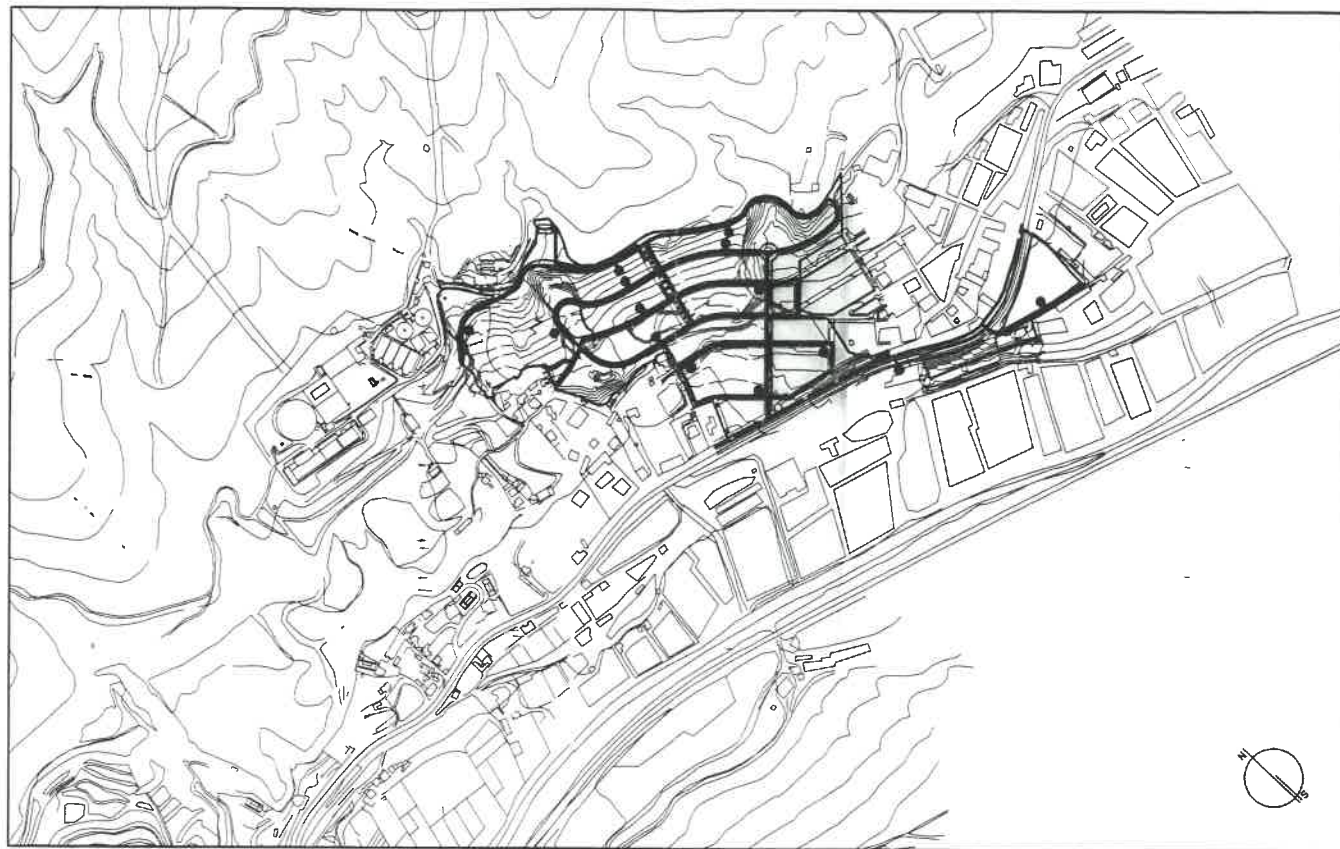
Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, S.A. EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO PP 7 RED VIARIA PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES**

Escala Horizontal 1:1000  
Escala Vertical 1:500

TEXTO REFUNDIDO  
Enero 2000

**JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS**



ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS



SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO



ABASTECIMIENTO DE GAS

**LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA  
RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS**

- Deposito a ejecutar
- Red de agua existente
- Red de distribución del Plan Parcial
- Red de impulsión del Plan Parcial
- Hidrantes, conectados independientemente cada uno a la red de abastecimiento. Separados  $\leq$  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
- Sera la red separativa o dotada de aliviaderos que viertan las pluviales al Rio del Genil

**LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE GAS**

- Punto de conexión existente
- Red de distribución
- Futura red de transporte
- Estación de regulación



**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 8**

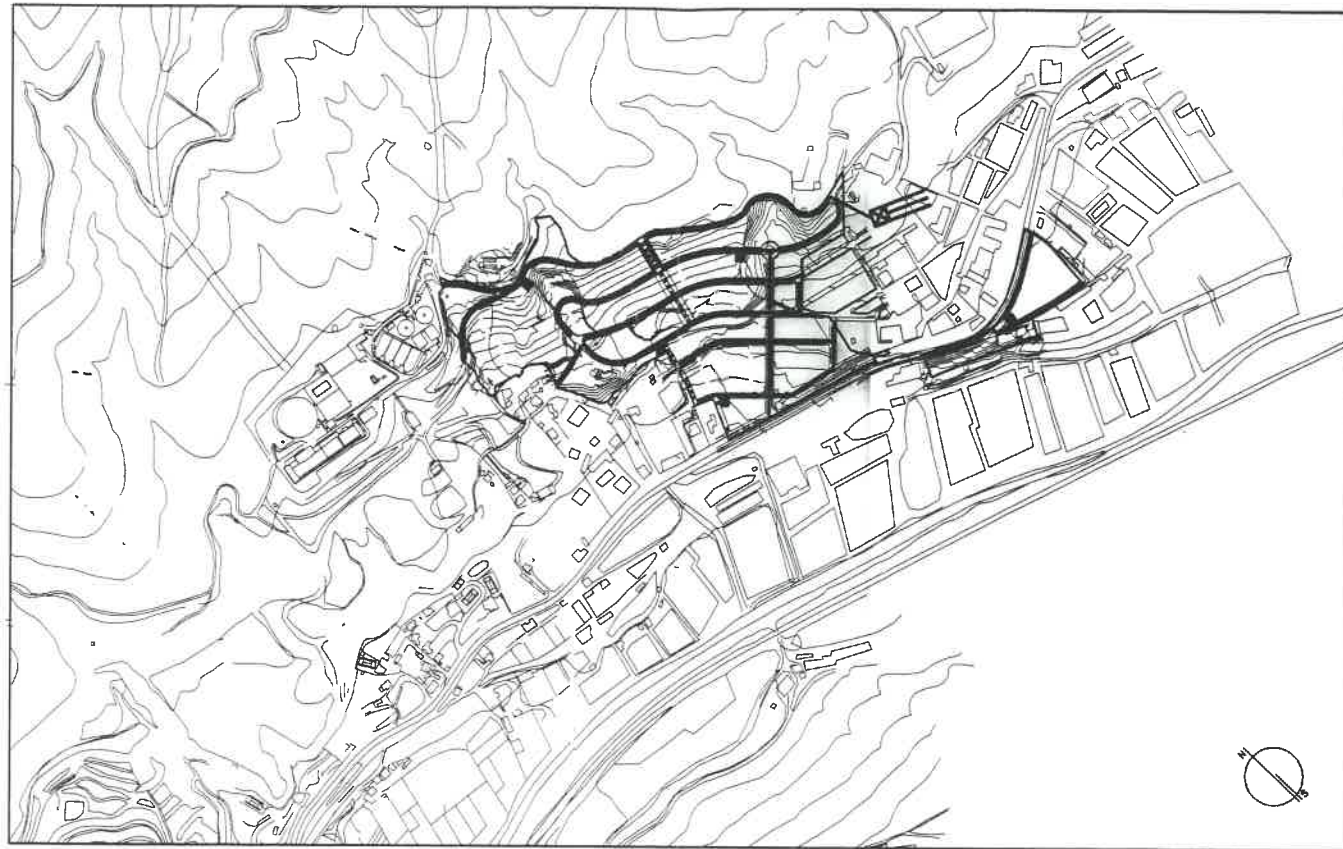
**INFRAESTRUCTURAS  
ESQUEMAS DE REDES  
AGUA-SANEAMIENTO-GAS**

Cotas: Mts Escala: 1:5000

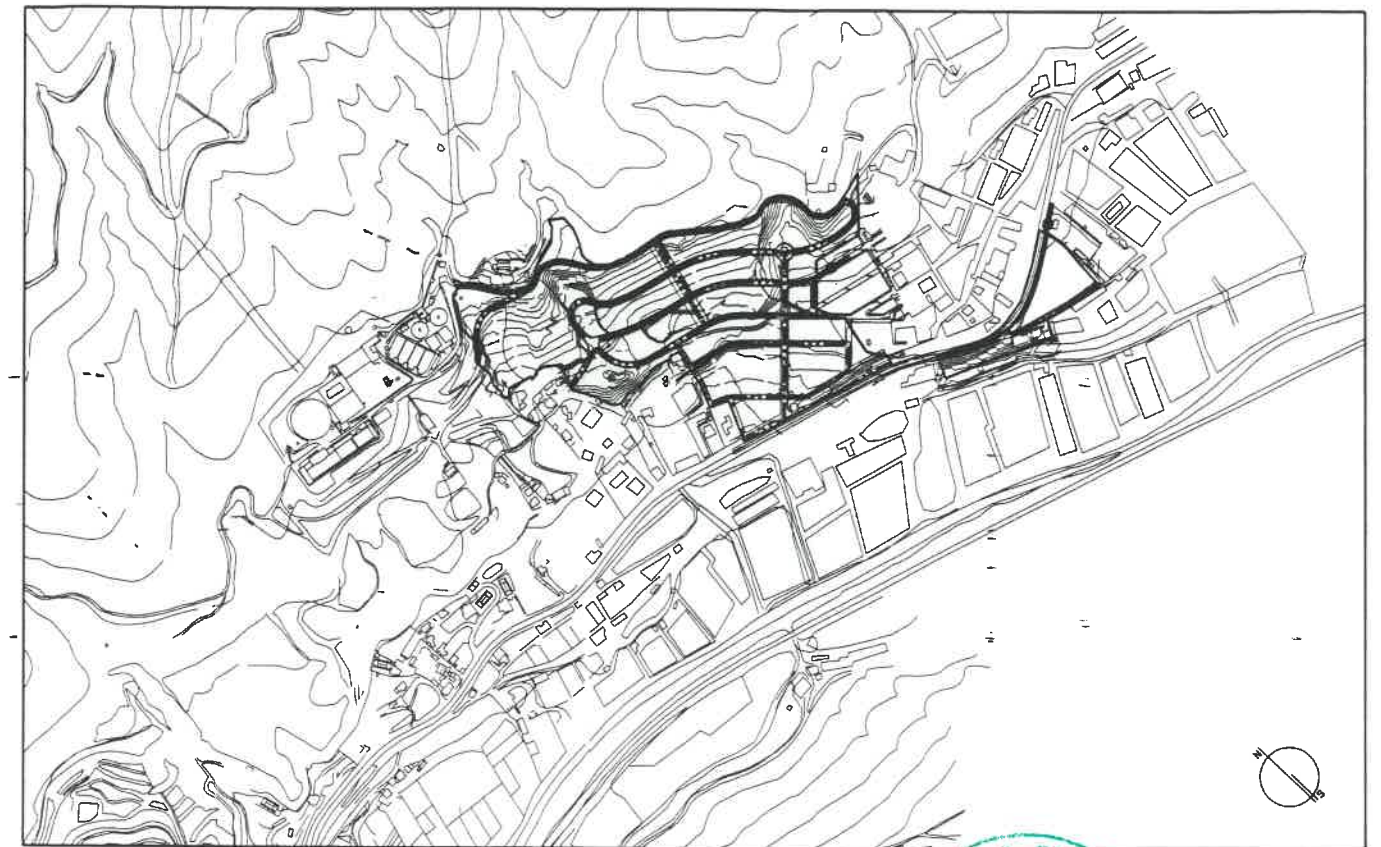
TEXTO REFUNDIDO  
Enero 2000

**JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS**

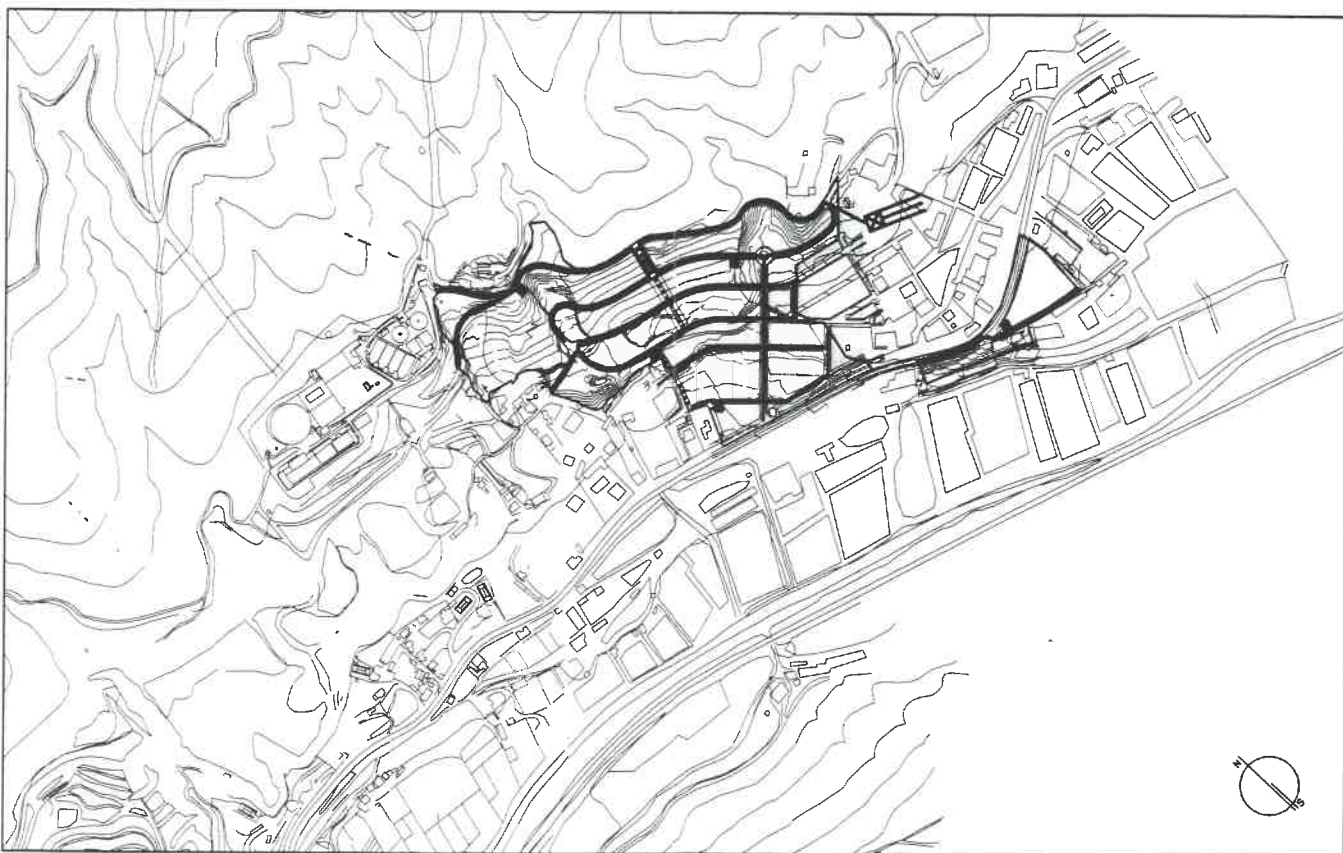




ALUMBRADO PUBLICO






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-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 9  
INFRAESTRUCTURAS  
ESQUEMAS DE REDES  
TELECOMUNICACIONES-BAJA TENSION  
ALUMBRADO PUBLICO**  
Cotas Mts Escala 1:5000

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



**LEYENDA DE RED VIARIA**

	Carreteras y enlaces nacionales
	Red arterial o primaria
	Distribuidores secundarios
	Vías de acceso



**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.1  
GRANADA**

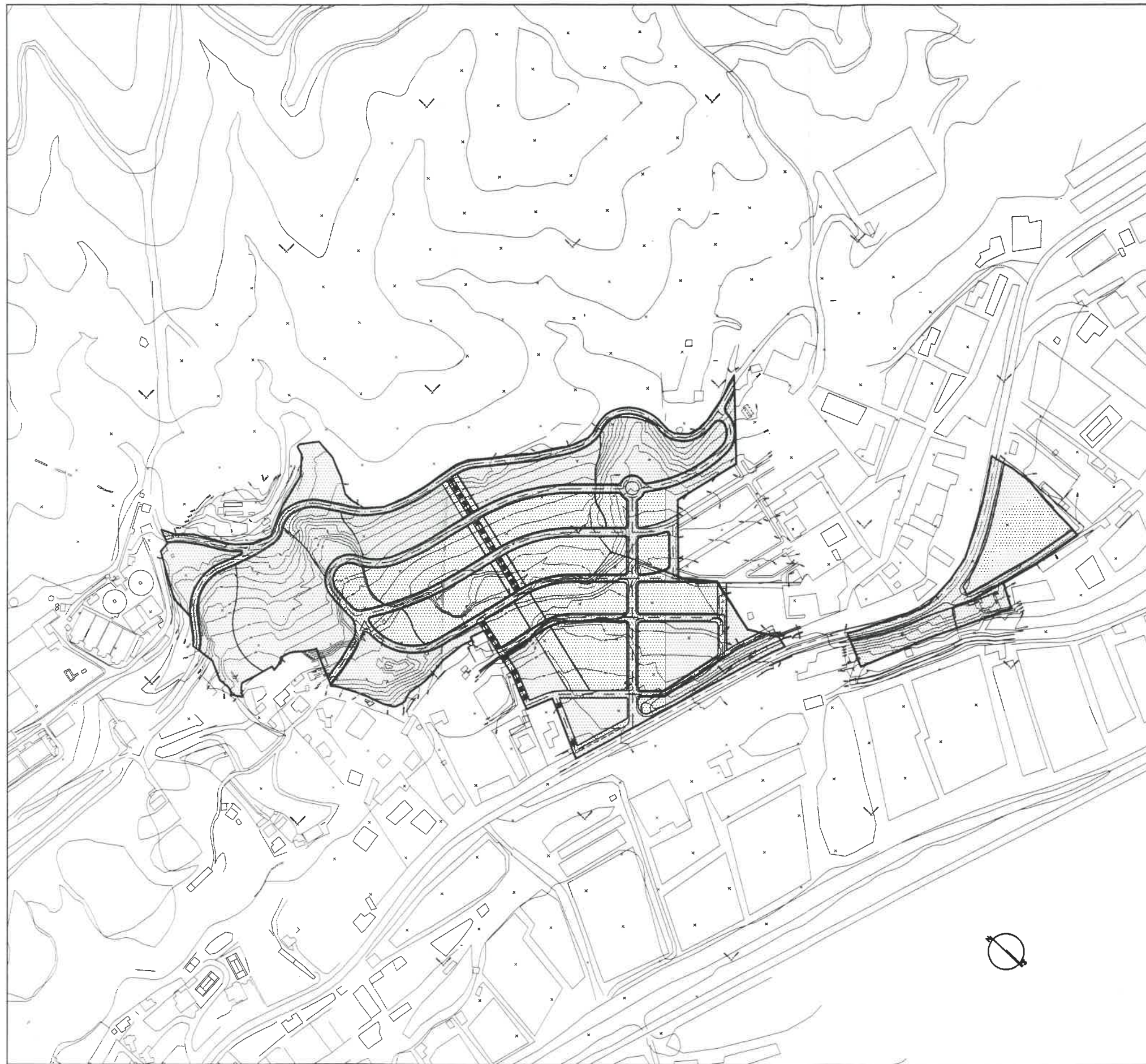
Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 10  
INFRAESTRUCTURAS  
RED VIARIA**

Cotas Mts Escalas 1:5000

TEXTO REFUNDIDO  
Enero 2000

**JORGE G. MOLINERO SANCHEZ  
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS**



ETAPA UNICA

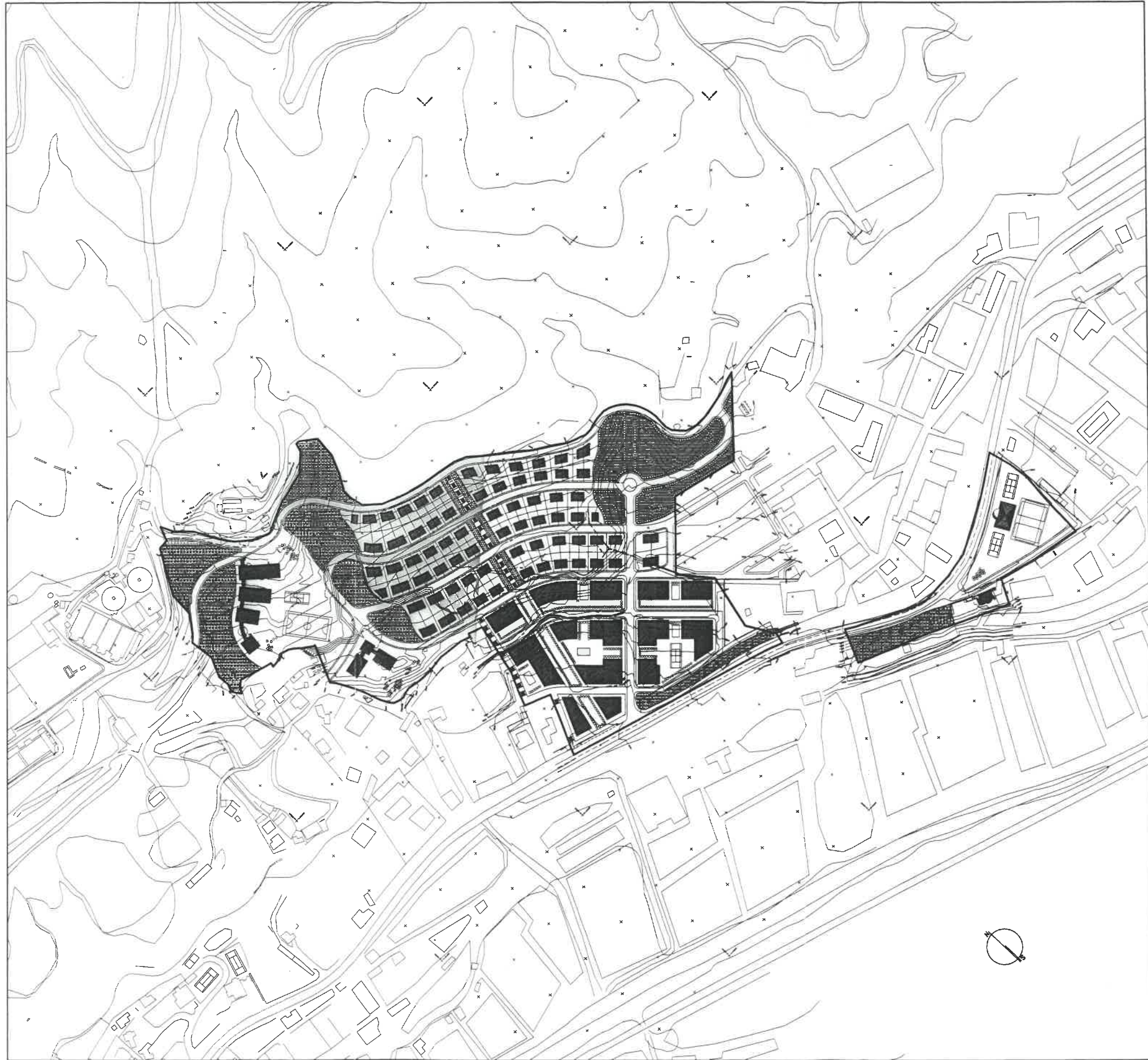


**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 11  
PLAN DE ETAPAS**  
Cotas Mts Escala 1:2000

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



LA PRESENTE IMAGEN FINAL ES SOLAMENTE INFORMATIVA



**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION P-43.I  
GRANADA**

Promovido por:  
**EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO, S.A.  
EMUVYSSA**

**PLANO DE PROYECTO  
PP 12  
IMAGEN FINAL**

Cotas Mts Escalas 1:2000

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