



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha **25 SET. 1998**  
Granada  
El SECRETARIO GENERAL

**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACIÓN P-48  
GRANADA**

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

**19 MAR. 1998**

Granada *condicionado*  
El Secretario General (RD)



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

Documento I:  
**MEMORIA**

TEXTO REFUNDIDO  
Marzo 1998  
JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ  
JOSÉ ANTONIO MATEOS DELGADO  
ARQUITECTOS



Excmo. Ayunmto. Plana  
de 25 SET. 1998



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionado  
El Secretario General P.D.



## DOCUMENTO I:

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

#### ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMALICEN 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 la Legislación de Carreteras.
    - 2.5.2 Afecciones de la Legislación de Ferrocarriles.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
  - 3.1 Objetivos y criterios de la ordenación del Plan Parcial.
    - 3.1.1 Objetivos.
    - 3.1.2 Criterios.
  - 3.2 Examen y análisis de las alternativas de ordenación.
    - 3.2.1 Adecuación del aprovechamiento y número de viviendas.
    - 3.2.2 Alternativas de ordenación.
    - 3.2.3 Ordenación propuesta.
  - 3.3 Infraestructura. Redes y galerías de servicios.
    - 3.3.1 Infraestructuras propuestas.

- 3.3.2 Redes y galerías de servicios.
- 3.4 Consecuencias sociales y económicas.
- 3.5 Adecuación posibilidades económico-financieras.
- 3.6 Gestión urbanística.
  - 3.6.1 Sistema de actuación.
  - 3.6.2 Justificación del sistema de actuación.

ANEXOS.

- 1. Síntesis de la Memoria.
- 2. Cuadro comparativo de las características de la ordenación.
- 3. Certificaciones de disponibilidad de infraestructuras:  
Sevillana, Emasagra, Telefónica, Gas.
- 4. Documentación Gráfica.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
SECCIÓN DE ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS  
Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha 20 SET. 1998  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, *condicionado*  
El Secretario General P.D.



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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
SECC. ACTAS RELACIONES Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 SET 1998  
Granada, EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA  
SECRETARÍA TÉCNICA

Granada, condicionado por el Sr. Secretario General P.D.

*[Handwritten signature]*

El Plan Parcial P-48, viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su Programa de Actuación Urbanística número 9, estando marcada su justificación en base a las circunstancias, ya recogidas en el texto del Avance de dicho Programa y que son las siguientes:

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

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

c) Ante esta perspectiva el Ayuntamiento de Granada, tras un análisis de la situación creada y ante la imperiosa necesidad de disponer de una oferta de suelo lo más amplia posible, tanto para desarrollar el Patrimonio Municipal de Suelo (cumpliéndose los fines sociales que éste persigue), como para poder estar en disposición de ofrecer a la iniciativa privada una oferta razonable de suelo urbanizado y edificable, es por lo que se ha llegado a plantear un documento de MEDIDAS TRANSITORIAS (Plan-Puente) a desarrollar de modo paralelo, simultáneo e independiente al proceso de Revisión del Plan General, 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.

d) Junto a los razonamientos expuestos se añade uno último y definitivo con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/96, ya que se viene a agudizar aún más la necesidad de disponer de suelos suficientes, porque la referida norma suprime la subclasificación de suelo urbanizable no programado, y declara en situación de transitoriedad el suelo no programado por el Plan General en vigor. Por tanto la única posibilidad de desarrollar estos suelos, con las características de no programado y un régimen peculiar, será en tanto esté en vigor el P.G.O.U. de 1985."



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha **25 SET. 1998** Granada, EL SECRETARIO GENERAL

### 2.1 ANTECEDENTES.

#### 2.1.1 ADMINISTRATIVOS.

El Plan Parcial P-48 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 Jose Antonio Mateos Delgado, con domicilio en la Calle Doctor Jiménez Díaz, 5, 5º A, de Granada.



Plano de Situación

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha de 25 SET. 1998  
Granada, 25 SET. 1998

EL SECRETARIO GENERAL  
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 9 (P.A.U. 9). Los terrenos que abarcan dicho Plan Parcial se encuentran al noroeste de la ciudad (ver plano PI.1), y tras el levantamiento topográfico efectuado del terreno conforme a los límites marcados por el P.A.U., comprenden una superficie real de 238.503 m<sup>2</sup>, estando calificado con un Uso Global de Vivienda Unifamiliar, siendo el número aproximado de las viviendas de 1193. No obstante, y según conversaciones mantenidas tanto con los redactores del P.A.U., con los diversos técnicos del Ayuntamiento relacionados con la posterior Aprobación del Plan Parcial, así como en base a las conclusiones elaboradas por nosotros mismos como redactores del Plan Parcial, y estando contemplado por el propio P.A.U. el cambio de uso global por causas justificadas según desarrollamos posteriormente, aconsejan y se efectúa el cambio a un Uso Global de Desarrollo de Vivienda en Ordenación Libre (residencial vivienda plurifamiliar).

2.1.3 PLANEAMIENTO.

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

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

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA DE ACTAS RELACIONADAS Y SERVICIOS

Aprobado en sesión de fecha de 25 SET. 1998  
por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
Granada

EL SECRETARIO GENERAL

## 2.2 SITUACIÓN ACTUAL.

### 2.2.1 USOS Y EDIFICACIONES

En los terrenos que abarca el Plan Parcial, existen diversas edificaciones, con distintos usos, situándose al sur y al norte del ámbito de dicho Plan, lindando con los límites (ver plano Pl. 6).



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada  
El Secretario General P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
PLANIFICACION URBANISTICA  
SECRETARIA TECNICA

Plano Topográfico

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

- Al Norte de los terrenos, junto a la carretera Bailén-Motril, se sitúa sobre una parcela de 5.620 m<sup>2</sup> un cuerpo edificado de carácter industrial destinado a almacén con una superficie construida de 643 m<sup>2</sup>.
- Junto al anteriormente descrito, aparece una edificación de uso residencial sobre finca de 14.765 m<sup>2</sup> denominada "Casería de los Estados Unidos", la cual posee una superficie construida de 748 m<sup>2</sup> en una sola altura, encontrándose

453  
MEMORIA  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
PLANIFICACION URBANISTICA  
ORDENACION DEL TERRITORIO

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Ayuntamiento en fecha

19 MAR. 1998

Granada, a las 10 de la mañana de 1998  
El Secretario General P.D.



El Excmo. Ayuntamiento de Granada  
MEMORIA



25 SET 1998  
SECRETARÍA GENERAL

en la actualidad habitada y en buen estado de conservación. Dicha vivienda se encuentra afectada sólo en parte por el trazado de los límites del Plan Parcial P-48.

- En el límite sur se encuentran situadas dos nuevas fincas de uso residencial. La primera, llamada "Cortijo de la Mercedilla", más al sur, se encontraba en estado totalmente ruinoso, compuesta de un cuerpo principal, con una superficie de 679 m<sup>2</sup>, destinado a uso residencial y un segundo cuerpo de 128 m<sup>2</sup>, como secadero de apoyo a la industria agrícola, habiendo sido demolida esta edificación estando el Plan Parcial en desarrollo.
- Una segunda finca, llamada "Casería de la Merced Baja", aún en uso y buen estado de conservación, se compone de dos cuerpos, una primera edificación con una superficie construida de 1.105 m<sup>2</sup>, y un segundo cuerpo de 123 m<sup>2</sup>, ambas destinadas a uso residencial y en buen estado de conservación. Esta edificación se encuentra catalogada con un nivel de protección tres.

## 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 nacional Bailén-Motril por su lado norte, y por el extremo suroeste por la carretera de Maracena. La superficie abarcada por este Plan Parcial no se ve afectada por el trazado de ningún vial.

### • ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Habiéndonos puesto en contacto con la Compañía Sevillana de Electricidad, nos han informado que únicamente existe una red aérea de suministro de energía eléctrica con una potencia de 20Kv. que cruza de este a oeste por la zona sur, paralela a la línea de ferrocarril Moreda-Granada, el ámbito del Plan Parcial, tal como se observa in situ en los terrenos, no existiendo ningún otro tipo de conducción aérea o enterrada.

### • ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Según las conversaciones mantenidas con EMASAGRA, S.A. (Empresa Municipal de abastecimiento y Saneamiento de Granada), la red de abastecimiento de agua que llega al ámbito del Plan Parcial es la que suministra al Plan Parcial P-24 y por otra parte la que suministra al Plan Parcial P-20, no existiendo ningún tipo de conducción que se vea afectada por la superficie considerada, por lo que será necesario realizar toda la nueva red de reparto interior según las indicaciones efectuadas por dicha Empresa.

### • 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, siendo las más cercanas las correspondientes al P-20, y el Colector de "la Cueva o de Maracena".

### • TELEFONÍA.

Excmo. Ayunmto. Pleno  
25 SET. 1998  
EL SECRETARIO GENERAL



El municipio de Maracena y el Polígono de Almanjáyar, colindantes con la nueva zona, se encuentran abastecidos por esta infraestructura, cubierta por la empresa COMPAÑÍA TELEFÓNICA NACIONAL DE ESPAÑA, por lo cual los tendidos que suministran la zona se encuentran realizados, discurriendo subterráneos bajo los viales limítrofes descritos, por lo que sólo será necesario ejecutar la red interior necesaria conectando la red ya existente, que según informe de TELEFÓNICA, sería en las cámaras de registro existentes en la carretera de Jaén, o bien en el Cerrillo de Maracena.

• **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 gasAndalucía, 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 el barrio colindante del Polígono de Almanjáyar, por lo cual se considera creada la red limítrofe, que se deberá ampliar a las necesidades generadas por el nuevo núcleo.

• **RED DE ALUMBRADO PUBLICO.**

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

**2.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Debido a que el Plan Parcial debe ser autónomo, y éste debe de formar parte de la estructura general de la zona, con la configuración morfológica del los límites establecidos inicialmente en el P.A.U. es prácticamente inviable, así pues, se retocan estos en base a la ordenación propuesta; estas modificaciones se hacen conforme al punto 4.2.6 de la Normativa del Plan General, en sus puntos 6 y 7.

El ajuste de los límites del Plan Parcial únicamente ha sido físico, sin aumento ni disminución de la superficie del mismo, por lo que está dentro del 5% que establece dicha normativa.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, a *condicionados*  
El Secretario General P.D.





Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General P.D.



FINCAS	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE INCLUIDA EN PP-P48		%	PROPIETARIOS
1	09013	1.276,33 312,68		1.589,01 0,67%	COMUNIDAD DE REGANTES DEL CANAL DE ALBOLOTE C/Ganivet, 6-Of. 1 - GRANADA
2	099	5.250,00		5.250,00 2,20%	ROJAS MORENO, JUAN PEDRO C/ Julio Moreno Dávila, 9 GRANADA
3	098	2.919,77 2.081,48		5.001,25 2,10%	ORDEN HOSP. SAN JUAN DE DIOS C/San Juan de Dios 19-20 GRANADA
4	095	5.912,30		5.912,30 2,48%	ROLDÁN FERNÁNDEZ, M <sup>o</sup> TRINIDAD C/ Carrera del Genil, 35 GRANADA
5	096	3.264,24		3.264,24 1,37%	ORDEN HOSP. SAN JUAN DE DIOS C/San Juan de Dios 19-20 GRANADA
6	094	5.160,28		5.160,28 2,16%	COMPROMAR, S.A. Polígono de Juncaril, pla. 104-C PELIGROS (Granada)
7	093	2.177,49		2.177,49 0,91%	CARRASCO MORENO, JOSE MARIA Plaza de Gracia, 3 GRANADA
8	091	250,23		250,23 0,10%	RIQUELME MARTIN, M <sup>o</sup> ANGELES Carretera de Jaén, 73 GRANADA
9	103	6.064,62		6.064,62 2,54%	CORONAS JOYANES, FRANCISCO C/ San Juan de Dios, 20 GRANADA
10	092	30.964,48		30.964,48 12,98%	SALAS PRAVES, EDUARDO Y OTROS Avda. de la Constitución, 20 GRANADA
11	085	10.028,42		10.028,42 4,20%	COMPROMAR, S.A. Polígono de Juncaril, pla. 104-C PELIGROS (Granada) IMOBAL, S.A. Ctra. de Madrid, Km. 426 GRANADA
12	084	124.074,92		124.074,92 52,02%	GIMENEZ YANGUAS, MIGUEL P <sup>o</sup> del Salón, 10 GRANADA PROMOCIONES VERONA, S.A. C/Torre de la Justicia, Edif. Verona Bajo 9, GRANADA
13	083	28.947,85		28.947,85 12,14%	LÓPEZ ARGÜELLES, JOSÉ C/ Corazones, 5 GRANADA
14	073	3.791,11		3.791,11 1,59%	YELA S.A. C/Trajano, 3 GRANADA
15	72	424,50		424,50 0,18%	MANZANO RODRIGUEZ, LUS C/Sur, 1 GRANADA
16	09040 08058 09006	2.497,21 523,09 2.582,00		5.602,30 2,35%	PÚBLICO
TOTAL		238.503,00	238.503,00	100,00%	

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

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en fecha

19 MAR. 1998

Granada, a las *cardenadas*  
El Secretario General **PD.**



## 2.3 RELACIÓN CON EL TERRITORIO.

### 2.3.1 ASPECTO FÍSICO.

#### • OROGRAFÍA Y RELIEVE.

Analizando tanto a través de una inspección ocular, como del plano topográfico que se adjunta (ver plano PI.3), los terrenos donde se va a ubicar el Plan Parcial, concluimos que son desde este punto de vista irrelevantes, ya que presentan una orografía prácticamente llana, estimándose la pendiente en un valor medio menor del 3%, de este modo los condicionantes de partida son mínimos. Esta apreciación inicial se encuentra contrastada con las características formales de la zona en que se ubica, que se corresponde con los terrenos que configuran la Vega Alta Granadina, que encuadran dentro de las características morfológicas observadas.

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

En base a estudios geotécnicos realizados en la zona donde se enmarcan los terrenos objeto de este Plan Parcial, hemos podido obtener unas conclusiones que se exponen a continuación, pero que quedarán supeditadas a la realización de un estudio geotécnico concreto y pormenorizado:

La zona que nos ocupa se localiza dentro de la Depresión de Granada en el borde Noreste. En ella se depositaron, en épocas Neógenas y Cuaternarias, materiales margosos, areniscosos, conglomeráticos, evaporísticos, etc., discordantes sobre otros más antiguos.

El subsuelo está constituido por depósitos aluviales de la Vega Alta granadina, en los que alternan, de forma irregular, niveles finos arcillosos y arcillo-limosos con otros granulares; estos últimos no suelen tener continuidad lateral, apareciendo, por lo general, en forma de bolsa o lentejón aislado. Es normal que el nivel superior esté representado por suelo granular o arcilloso marrón rojizo con acumulaciones de carbonatos, que también pueden aparecer en otros niveles.

En el tramo más superficial aparece un suelo de relleno con espesores que suelen variar entre 1'50 y 3'50 m., aproximadamente, respecto de la rasante actual.

Por otra parte, dentro de la irregularidad estratigráfica que suele caracterizar al subsuelo de la zona, se pueden diferenciar dos tramos:

El Superior (3'30 a 11'40 m.), donde predomina claramente la fracción fina, arcillosa y arcillo-limosa, siendo minoritarios los niveles granulares.

El Inferior (11'40 a 15'00 m.), preponderantemente granular, con pequeñas intercalaciones finas.

En lo que respecta a las características higrgeológicas, no se detecta nivel freático dentro de una profundidad de al menos 15'00 metros.

A continuación se comenta la acotación, naturaleza y características mecánico-geotécnicas de los materiales diferenciados:

##### 1. Material de relleno y suelo vegetal.

Esta capa se ha reconocido con espesores entre 1'50 y 3'30 m., este último según información de sondeos colindantes.

Está constituida por un material granular, arcillas marrones, suelos orgánicos, en algunos sitios cascotes, restos de material asfáltico, etc..



25 SEPT. 1998

EL SECRETARIO GENERAL

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

Granada,

25 SET 1998

EL SECRETARIO GENERAL



Este tipo de suelos se caracteriza por presentar un bajo e irregular grado de compactación, por lo que no presentan suficientes garantías para ser utilizados como soporte directo de una cimentación.

## 2. Substrato generalizado.

Como ya hemos indicado, está constituido por alternancias, irregularmente repartidas, de arcillas y arcillas-limosas marrones y marrón rojizas con intercalaciones granulares.

Estas alternancias, y esencialmente las granulares, no son continuas, sino que se encuentran representadas a modo de bolsa o lentejón aislado, tal como ya se ha indicado, por lo que no es posible establecer una secuencia estratigráfica a escala de detalle.

Tal irregularidad se pone de manifiesto, tanto en los resultados obtenidos en los ensayos de laboratorio como en los sondeos y ensayos de penetración realizados en solares del entorno; es de destacar que en este caso los valores de N son siempre aceptables (superiores a 33 y crecientes con la profundidad), no obstante, aunque no se disponen de valores  $n_{20}$ , la información que tenemos a este respecto, a partir de penetraciones "Borro" realizadas como hemos indicado en solares próximos, aportan con claridad importantes variaciones en el grado de consistencia y/o compactación existiendo incluso "fallos" muy significativos, con valores por debajo de 10.

Los ensayos de identificación a los que se ha tenido acceso, clasifican a los niveles finos como CL, mientras que a los granulares como CGM y SP-SC, SM.

Los valores de  $q_u$  (obtenidos de la información recopilada) oscilan entre 1'40 y 3'00 Kg/cm<sup>2</sup>, que nos define una consistencia de "firme" a "muy firme" para los niveles arcillosos, presentando valores de humedad alrededor del 15%, algo inferiores al límite plástico.

## 3. Conclusiones:

Los terrenos, a la vista de la información recopilada, son aptos para la edificación en su conjunto.

Se hace hincapié en que el substrato puede presentar irregularidades mecánico-geotécnicas, derivadas de las variaciones texturales y anomalías estratigráficas, cuestión que deberá tenerse muy en cuenta a la hora de definir el modelo de cálculo, especialmente para la estimación de asientos, por lo que se deben de efectuar ensayos geotécnicos pormenorizados del terreno para la ejecución de la urbanización y de las edificaciones.

## • CLIMATOLOGÍA Y CULTIVOS.

Los terrenos del PP-P48 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°).

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Ayuntamiento de Granada en fecha

19 MAR. 1998

Granada coordinado  
El Secretario General P.D.



19 MAR. 1998

Granada, condicionados  
El Secretario General P.D.



SECRETARÍA TÉCNICA  
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

SECRETARÍA GENERAL

Excmo. Ayuntamiento de Granada



MEMORIA

25 SEPT 1998

Por otra parte, actualmente, los terrenos que constituyen el P-48, "se encuentran destinados básicamente al cultivo de cereales, a excepción de las superficies ocupadas por las edificaciones existentes y los ámbitos habitables generados por ellas, surgiendo esporádicamente árboles, aislados o formando pequeñas zonas verdes."

### 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 noroeste del término municipal de Granada.

El Plan Parcial está delimitado por los siguientes elementos: al Norte con la carretera de Bailén-Motril, al suroeste con la línea de ferrocarril de Moreda a Granada y con el municipio de Maracena, al noroeste con suelo rústico de las mismas características, y al sureste con el denominado Plan Parcial P-25 del P.G.O.U. de Granada.

La superficie total y real conformada por los linderos antes descritos del P-48 es de 238.503 m<sup>2</sup> según el plano topográfico que se adjunta (ver planos Pl. 1 y Pl. 3). Esta superficie no coincide con la marcada en el Plan General de Granada, que define una superficie de 233.169 m<sup>2</sup>, sino que se encuentra actualizada en base al levantamiento que se ha hecho de la zona conforme a los límites indicados tanto en el Plan General de Ordenación como en el P.A.U. 9.

Esta zona de la ciudad, junto con su parte sur, 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-9 (P48), constituyéndose de este modo en un punto vital para poder absorber la demanda de suelo en tanto que se apruebe el nuevo Plan General.

Como ya se ha visto, a los terrenos se puede acceder por su parte norte mediante la carretera Bailén-Motril y por su extremo suroeste por la carretera de Maracena, de este modo se encuentran comunicados, no obstante, es necesario resolver la comunicación no sólo a nivel de ciudad, sino con los terrenos circundantes de modo que se garantice en principio la autonomía del Plan, y en una segunda fase su integración urbanística con los terrenos circundantes.

## 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:

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Ayuntamiento de Granada en fecha

19 MAR. 1998

Granada, condici~~o~~nado  
El Secretario General P.D.



Revisión del Programa al finalizar el 1º Cuatrienio de los dos en que se programó 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., cuya tramitación se está ejecutando paralelamente a la de este Plan Parcial.

#### 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. 9 (ver plano Pl. 2).

#### 2.4.3 CALIFICACIÓN.

La calificación global que se asignaba al Plan Parcial P-48, era el Desarrollo de Vivienda Unifamiliar, con un uso predominante de Residencial mixto (unifamiliar y plurifamiliar). No obstante, en base a las conversaciones mantenidas con la Administración (Ayuntamiento, Oficina de Revisión del Plan General) se plantea la necesidad de modificar el uso genérico del Plan Parcial, pasando éste de ser unifamiliar a plurifamiliar, justificado en base a los siguientes puntos:

1. Un estudio de las características socio-económicas, así como de la población que se prevé habite en la zona, desaconseja el desarrollo en vivienda unifamiliar.
2. La alta repercusión de suelo que implica la vivienda unifamiliar, hace que el resultado económico final, se aleje del objeto social previsto.
3. La morfología y modelo de ciudad que se pretende en esta zona, hace que sea prácticamente inviable con el desarrollo de vivienda unifamiliar, ya que ésta tiene como resultado una trama urbana bastante densa, siendo totalmente contrario al espíritu y filosofía de la ciudad nueva, totalmente esponjada, con grandes espacios abiertos.

La posibilidad de la modificación del uso genérico, se encuentra recogido en el PAU-9, en su punto 2.4.b. 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 Libre.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionada*  
El Secretario General P.D.



## 2.5 ANÁLISIS DE OTRAS AFECCIONES

### 2.5.1 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

Estando el Plan Parcial limitado por su borde Norte por la carretera nacional Bailén-Motril, es necesario establecer las consideraciones necesarias a contemplar en el diseño del Plan Parcial en base a la Ley 25/1988 de 29 de Julio de 1988 así como del Reglamento que lo desarrolla en el Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre.

Analizando los artículos 2 al 7 del Reglamento General de Carreteras, y en base a las características que la mencionada vía tiene, la incluimos dentro del grupo de "Carreteras Convencionales". Según el artículo 84 del mismo Reglamento, se establece que la línea límite de edificación es de 25 metros, medida de la arista exterior de la calzada más próxima medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Una vez efectuadas estas consideraciones, las hemos tenido en cuenta a la hora de efectuar el diseño del borde Norte, así pues, se ha proyectado una banda de protección de zona verde, que responde a los 25 metros marcados en mencionado Reglamento de Carreteras, y que viene a dar respuesta a la banda de protección existente al otro lado del vial.

### 2.5.2 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE FERROCARRILES.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31/07/87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8/10/90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

Según el Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8/10/90), se establecen unas zonas de limitación al uso de los terrenos colindantes con el Ferrocarril. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril. Dichas zonas, y su ámbito (en suelo urbano) son las siguientes:

Zonas de dominio público	→	5 mts.
Zonas de servidumbre	→	8 mts.
Zonas de afección	→	25 mts.

Aún cuando estas distancias son las marcadas como mínimas según el citado Decreto, no obstante, en el diseño del borde Sur de protección de la línea férrea, se han incrementado dichas distancias para alejar aún más la línea de edificación, y asegurar de este modo la inexistencia de cualquier tipo de ruido motivado por el tránsito del ferrocarril por dicha zona.

## 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 Norte 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 no van a ser condicionantes fundamentales en la estructuración y organización del sector, ya que no se observan algún factor que haya de ser tenido en cuenta por su posible carácter determinante.
5. Debido a que el desarrollo del Planeamiento de estos terrenos va a ser anterior al de los que le rodean, será necesario efectuar un diseño del Plan Parcial de modo que se garantice en un principio su autonomía hasta que se produzca el desarrollo de los terrenos limítrofes.
6. El uso global predominante del Plan Parcial es el de Desarrollo en Ordenación Libre (Residencial Plurifamiliar).

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de fecha 25 SET. 1998  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.





### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



#### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

##### 3.1.1 OBJETIVOS.

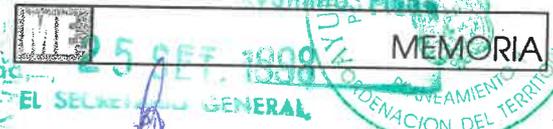
Los objetivos fundamentales en torno a los que van a girar las pautas y directrices que marcarán el diseño y desarrollo de este Plan Parcial son los siguientes:

- Desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana en su Programa de Actuación número 9 (P.A.U. 9), 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 el proceso urbanizador y edificatorio de la ciudad.
- Continuar con el proceso urbanizador ya iniciado en esta zona, que hasta hace poco tiempo se encontraba abandonada debido a unas connotaciones sociales, pero que como consecuencia de una buena política urbanizadora se ha conseguido la recuperación de esta zona de la ciudad, que se había convertido en un "tapón" para el crecimiento de Granada en su lado norte.
- 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, de este modo se deben de garantizar los siguientes aspectos:
  - Un funcionamiento y autonomía independiente, en tanto que se produce el desarrollo del planeamiento así como su ejecución en los terrenos que le rodean. Esto nos ha obligado a rediseñar la propuesta que en el documento de Revisión del Plan General se hace, ya que de mantenerla, y al no encontrarse ejecutado el P-25, haría inviable la distribución y organización interior del Plan Parcial.
  - Por otra parte, al mismo tiempo que como indicábamos en el punto anterior el Plan Parcial debe tener autonomía propia, también se debe tener en cuenta que el viario estructurante y jerarquizador de éste sea compatible con el que se

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Grana. Audiencia  
El Secretario General P.D.



vaya a realizar en los terrenos circundantes según la idea que se traza en el documento de Revisión.

Teniendo en cuenta los factores expuestos, esta zona de la ciudad, no sólo se va a encontrar plenamente integrada en la estructura de la ciudad, sino que va a constituir el elemento definitivo y potenciador del desarrollo de la zona Norte de la ciudad que hasta hace poco se había convertido en una zona relegada en el proceso urbanístico debido a las connotaciones sociales negativas que la rodeaban.

### 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 los siguientes puntos:

- Diseñar un vial que permita el acceso y permeabilidad a la zona, que por un lado permita el funcionamiento independiente del sector, y por otra parte, que una vez se pongan en funcionamiento los terrenos circundantes, el mismo, pase a formar parte de la estructura viaria de la zona.
- Dar continuidad al bulevar ya previsto en el documento vigente del Plan General, y cuya construcción ya ha sido iniciada en el P-24, por lo que debemos garantizar su continuación.
- Aún cuando el viario que se proyecte en el P-48 debe de buscar la autonomía del sector, sin embargo se debe garantizar la compatibilidad con el que se ejecute cuando se desarrolle el planeamiento de los terrenos vecinos.
- 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 garantizar la conexión en un futuro, de forma que se garantice la permeabilidad en ambos sentidos.
- Se debe de buscar la conexión con las dos vías importantes que marcan los límites de los terrenos, y que son la nacional Bailén-Motril y la carretera de Maracena, para ello se debe prever la introducción de dos rotondas, una en la zona norte, y otra en la zona suroeste, que además, contribuirán a establecer y marcar la jerarquización viaria, ya que por una parte la que se proyecte en la zona norte, servirá para dar continuidad al bulevar procedente del Plan Especial Almanjáyar, junto al actual recinto ferial, y por otro lado, en la zona suroeste, tendremos otra rotonda, en el espacio libre que existe frente al Convento de la Asunción.
- Por último, se establecerá un vial paralelo a la línea de ferrocarril existente, y que realizará la función de circunvalación no sólo de la zona que aquí se desarrolla, sino de todos los terrenos que engloban el sector.

- Aún cuando el documento de Revisión del Plan General establece la desaparición del actual trazado del ferrocarril Moreda-Granada, sin embargo, debido a que esto se

19 MAR. 1998

Gran Audiencia  
El Secretario General PD.



puede producir en un medio-largo plazo, se deberá de prever la banda de protección de la vía que marca la normativa vigente, aprovechando esta causas, se localizará en dicha zona parte de los espacios libres definidos por la normativa vigente, y que pasarán a formar parte del Eje norte ya iniciado en el P-19, P-20 y P-23.

- Un elemento que también es importante es el Cortijo denominado Casería de la Merced Baja, que se encuentra catalogado con un nivel de protección 3, este factor no ha sido tenido en cuenta en el documento de Avance del PAU-9, ni tampoco en el documento de Revisión del Plan General. Sin embargo, va a condicionar bastante la ordenación, por ello, se va a conservar dicha edificación, asignándole una parcela con superficie suficiente para poder albergar parte de las dotaciones de sistemas locales que en el Plan se proyectan, ya que al urbanizar los terrenos, la edificación pierde el 90% de su contenido y función inicial que es la agrícola.

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

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

La edificabilidad global máxima establecida para todo el Plan Parcial es de 0,6000, 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 0,6000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y se estructura del siguiente modo:

Superficie del Plan Parcial:	238.503 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad total:	0,6000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	143.102
Edificabilidad sistema local:	0,0997 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	23.779
Edificabilidad de carácter lucrativo:	0,5003 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	119.323
	TOTAL	→	143.102
Aprovechamiento propietarios:	0,3210 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	76.559
15% Aprovechamiento cesión:	0,0750 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	17.888
Excesos aprovechamiento:	0,1043 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	→	24.876
	TOTAL	→	119.323

De este modo, si partimos de los 119.323 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 1.193, en base a las cuales calcularemos las dotaciones necesarias según la normativa del P.G.O.U. de Granada vigente.

#### 3.2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Una vez analizada la información urbanística, las determinaciones del P.A.U. 9, el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, así como los criterios y objetivos de ordenación que hemos marcado, esto nos ha llevado a establecer una propuesta de ordenación muy ajustada debido a los condicionantes anteriormente expuestos, por lo que las alternativas de ordenación han sido muy limitadas, siendo las que presentamos a continuación las más significativas, y que han servido como camino para elaborar la ordenación propuesta:

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, condici<sup>o</sup>nado  
El Secretario General P.D.



ME



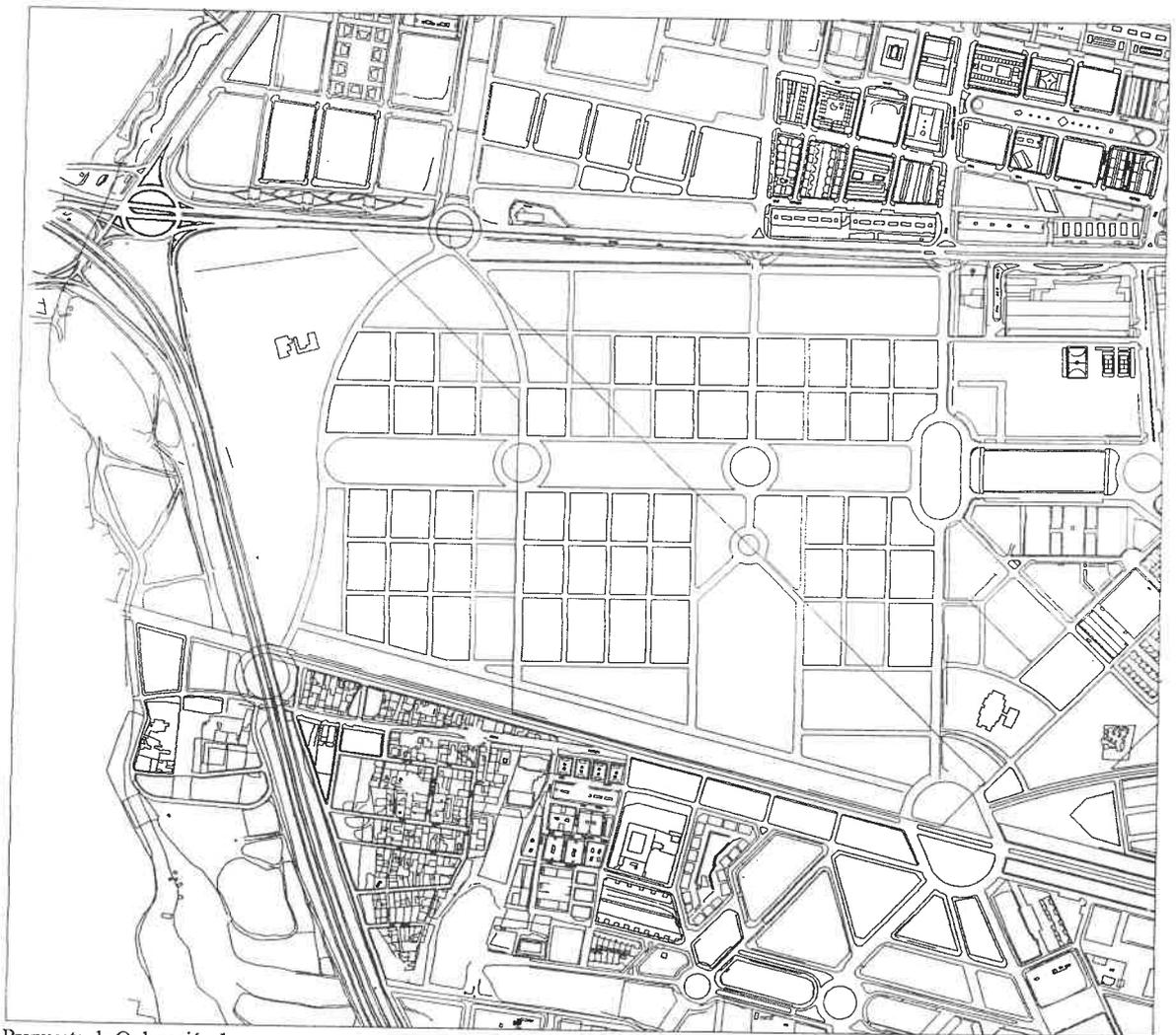
Aprobado por el Excmo. Sr. Secretario General P.D. en fecha del 25 SPT. 1998

25 SPT. 1998

EL SECRETARIO GENERAL

Para la elaboración de las diferentes alternativas, se el ámbito del Plan Parcial conjuntamente con los terrenos colindantes, para darle una coherencia a la trama viaria. Las distintas opciones, estriban fundamentalmente en el diseño de una trama que sea unificadora, y que sea fácilmente inteligible; establecer diversas conexiones que resuelvan la comunicación de toda la zona con el resto de la ciudad, y que a su vez sirvan para organizar y diversificar el flujo circulatorio interno, y resolver la autonomía del Plan Parcial dentro de las limitadas posibilidades que la configuración morfológica del mismo puede dar.

De este modo, partiendo básicamente de dichas premisas, se proyecta una trama ortogonal que es perpendicular al bulevar ya iniciado en el P-24, este concepto va a ser común en todas las propuestas tal como se puede observar en los esquemas que se presentan en estas páginas. En la primera propuesta, sin salirnos de los límites físicos determinados por el P.A.U., esta solución da origen a una serie de manzanas que van a quedar cortadas por la forma caprichosa del Plan.



Propuesta de Ordenación 1

De esta propuesta, podemos destacar la idea de los puntos de conexión para el acceso al Plan Parcial, y saliendo del ámbito del mismo, de la conexión de toda la zona con el resto de la ciudad a través de una rotonda que se propone bajo la circunvalación, que

19 MAR. 1998

Granada, condicionado  
El Secretario General P.D.



MEMORIA

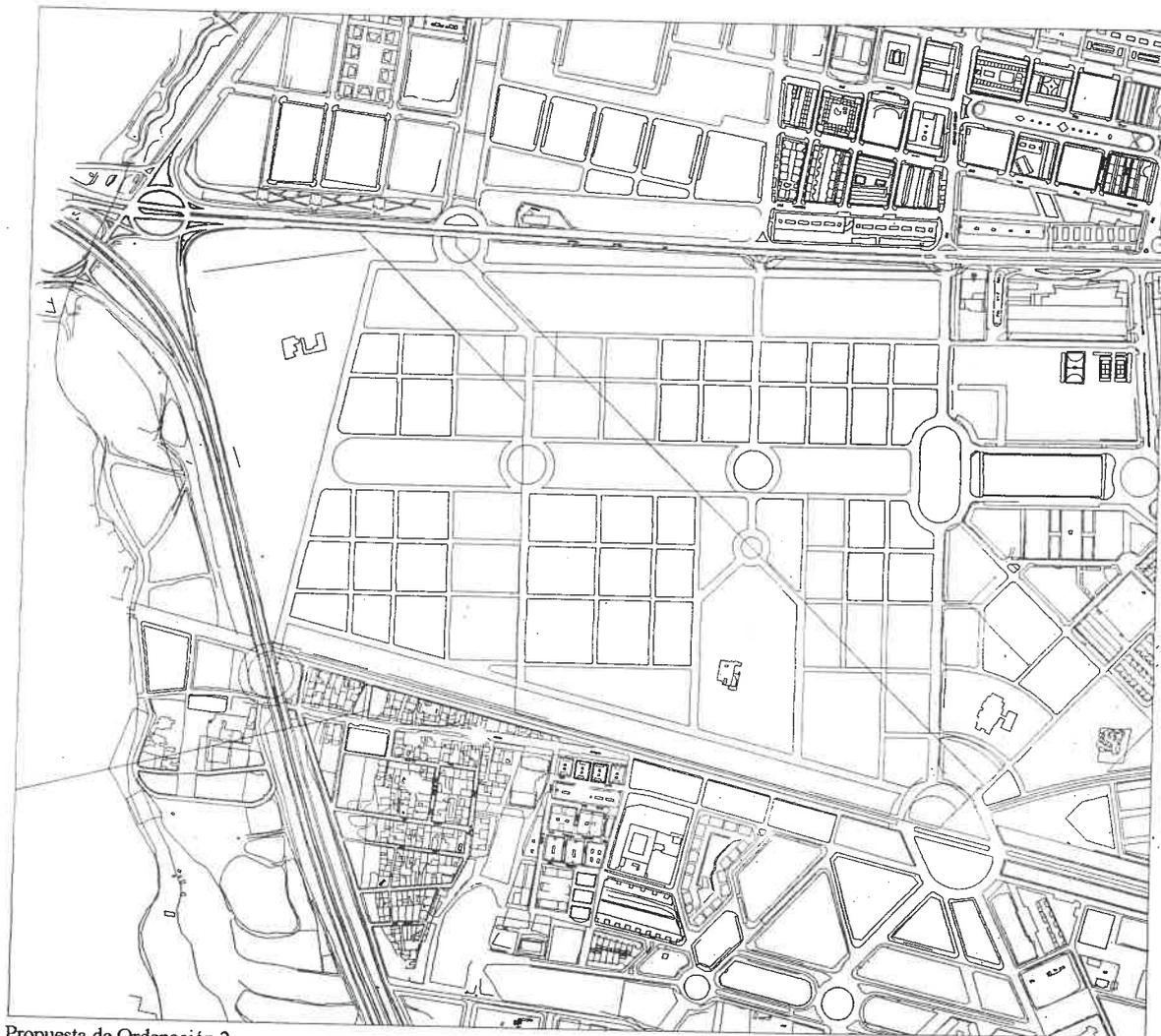
25 SET. 1998

EL SECRETARIO GENERAL



sirve a su vez como remate del futuro y ya iniciado Eje Norte. Sin embargo, no llega a resolver en su totalidad este aspecto. Por otra parte ya aparece el gran eje de equipamientos, que va a ser otra idea muy importante y fundamental del desarrollo del Plan Parcial.

En la siguiente propuesta, se soluciona mediante un artículo contemplado en la propia normativa de Plan General el problema de las parcelas que quedan en forma de triángulos grandes y pequeños debido a los límites del Plan. Dicho problema se arregla efectuando pequeños ajustes que no implican aumento ni disminución de superficie, pero que ha sido de una gran efectividad.



Propuesta de Ordenación 2

Otra modificación que introducimos es la configuración de la parcelación, ya que en la primera propuesta no llega a ser del todo clara.

Sin embargo, va a ser la propuesta que aparece a continuación la definitiva. Dicha propuesta recoge todos las premisas iniciales que hemos establecido como fundamentales para el correcto diseño del Plan, y que desarrollamos de un modo más conciso en el punto 3.2.3 Ordenación Propuesta.

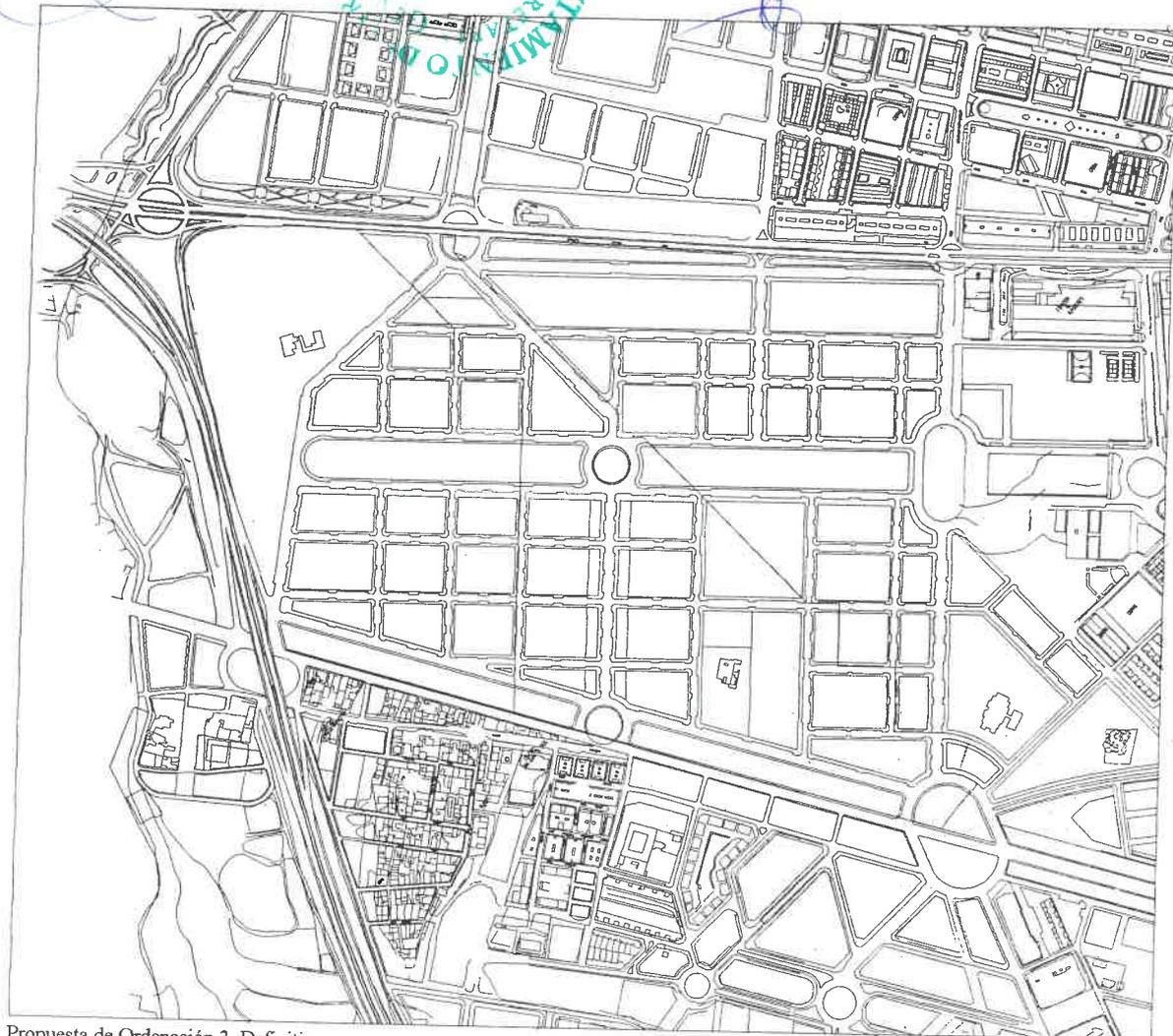
Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



Aprobado por el Ayuntamiento. Pleno  
sesión de 23 SET. 1998  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL



Propuesta de Ordenación 3. Definitiva

### 3.2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.

Estando el Plan General de Ordenación Urbana de Granada en estado de Revisión, en la fase de Aprobación Inicial del Documento, en el mismo se establece una ordenación para todo el sector, y que comprende no sólo el Plan Parcial que aquí desarrollamos, y que se denomina en el mismo como PAUT-9, sino que la ordenación de estos terrenos se complementan con el futuro desarrollo de otros dos planes parciales, y que el documento de Revisión del Plan General denomina PP-N3 y PP-N4 (P-25 según P.G.O.U./85). Debido a que el desarrollo de este Plan Parcial va a ser anterior, hace que la ordenación propuesta en el documento de Revisión sea inviable prácticamente, ya que debemos de garantizar la autonomía de este Plan Parcial en tanto que se desarrolle el planeamiento de los terrenos colindantes.

La elaboración de la propuesta definitiva es el fruto de la consideración de las siguientes premisas:

TO DE GRANADA  
GENERAL

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

25 SET 1998

EL SECRETARIO GENERAL



- Establecer una ordenación de modo que el plan tenga autonomía, pero que a la vez permita establecer la continuidad con los terrenos circundantes cuando estos se desarrollen, lo que obliga a proyectar una ordenación de conjunto, así como a estudiar la conexión y acceso a los terrenos a nivel ciudad, tal como se puede observar en el plano de ordenación PP. 10
- Dar continuidad al gran bulevar ya existente y previsto desde el documento del PGOU/85.
- Hay que proyectar unas bandas de protección, para la carretera nacional Bailén-Motril, y por otra parte la correspondiente a la línea de Ferrocarril. De este modo, tanto en la zona sur como en la norte, se establecen dos bandas de zona verde que ejercen la función descrita.
- Establecer un diseño de ciudad coherente, buscando dentro de las pocas posibilidades que la configuración del terreno ofrece, la mejor ubicación de los distintos usos. Así pues, se establecerá un gran eje vertebrador de la zona, la mayor parte de la edificación plurifamiliar se dispondrá a ambos lados de dicho eje, con la tipología de manzanas con grandes espacios abiertos, situando las zonas de juego en las cabeceras de dichas manzanas. El resto de la edificación plurifamiliar se localiza en unas manzanas situadas en las zonas norte y Sur del Plan, junto a las rotondas de conexión.
- Los terrenos destinados a cubrir las necesidades de los equipamientos se han de prever de modo que no se conviertan en terrenos residuales procedentes de la ordenación, sino que se han proyectado de modo que su configuración sea racional, de forma que puedan albergar las instalaciones y edificios a cuyo fin se destinan. De este modo se establece un gran eje de equipamientos donde se localiza la gran mayoría de los mismos, restando únicamente una parcela localizada en la zona norte destinada al mismo fin.
- Las zonas verdes se localizarán en tres puntos fundamentalmente; en una banda de protección de la carretera nacional Bailén-Motril, en la continuación del gran bulevar ya iniciado en el P-24, y en la banda de protección del ferrocarril.
- Un condicionante importante que ya hemos mencionado anteriormente es la casería que se encuentra catalogada, y que no se ha tenido en cuenta en ninguno de los documentos que nos han servido de base para la elaboración del P-48. Sin embargo este elemento nos ha servido como justificación para el establecimiento de una gran manzana de equipamientos, de modo que tanto esta edificación como la parcela que la contiene, se prevé como un equipamiento social.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en fecha

19 MAR. 1998

Granada  
El Secretario General P.D.



En la ordenación propuesta podemos distinguir:

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.*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 SET. 1998  
EL SECRETARIO GENERAL



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

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

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

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

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

a) Sistema de espacios libres:

- Jardines, plazas:

Dotación General:	15m2/viv.	→	17.895 m2
Dotación Local Básica:	15m2/viv.	→	17.895 m2
	TOTAL	→	35.790 m2

Estas dotaciones las desglosamos en las siguientes Unidades Básicas:

Unidad Básica J-1:	3.931'04 m2
Unidad Básica J-2:	1.855'56 m2
Unidad Básica J-3:	4.825'12 m2
Unidad Básica J-4:	2.042'82 m2
Unidad Básica J-5:	2.418'73 m2
Unidad Básica J-6:	3.056'55 m2
Unidad Básica J-7:	1.783'55 m2
Unidad Básica J-8:	12.877'80 m2
Unidad Básica J-9:	3.004'78 m2

- Areas de juego:

Dotación Local Básica:	3m2/viv.	→	3.579 m2
Dotación Local Comp.:	3m2/viv.	→	3.579 m2
	TOTAL	→	7.158 m2



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha 19 MAR. 1998 Granada condicionado El Secretario General RD.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



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:	842'12 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-2:	842'12 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-3:	1.043'01 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-4:	1.043'01 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-5:	1.142'16 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-6:	1.142'16 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-7:	520,74 m <sup>2</sup>
Unidad Básica AJ-8:	584'95 m <sup>2</sup>



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, ya que por una parte tenemos que la zona correspondiente a jardines y plazas fundamentalmente se divide en tres zonas; en la zona norte, junto a la carretera nacional Bailén-Motril, se trata de una banda que viene a dar continuidad a la zona de protección que existe a lo largo de la carretera; en la zona centro tenemos un gran bulevar, que es continuación del ya existente, y en la zona suroeste, se marca un pasillo de protección de la vía de ferrocarril, que también tiene su continuación en ambos sentidos, del pasillo verde ya iniciado en los Planes Parciales vecinos.

b) Centros docentes:

Dotación General:	4m <sup>2</sup> /viv.	→	4.772 m <sup>2</sup>
Dotación Local Básica:	12m <sup>2</sup> /viv.	→	14.318 m <sup>2</sup>
TOTAL		→	19.088 m <sup>2</sup>

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

Unidad Básica EDO-1:	6.537'49 m <sup>2</sup>
Unidad Básica EDO-2:	13.013'94 m <sup>2</sup>

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionados*  
El Secretario General P.D.



Plano de Zonificación



Por otro lado, y según el artículo 50.2 del Reglamento de Planeamiento, se ha de garantizar que "la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal." Con el fin de cumplimentar este aspecto, se han ubicado las dos unidades básicas estratégicamente, una en la zona norte, y otra en la zona sureste, de modo que quede garantizado este punto.

c) Sistemas de interés público y social.

- Parque deportivo:

Dotación Local Básica:	6m <sup>2</sup> /viv.	→	7.158 m <sup>2</sup>
Dotación Local Comp.:	2m <sup>2</sup> /viv.	→	2.386 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	→	<b>9.544 m<sup>2</sup></b>

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, *condicionante*  
El Secretario General P.D.



Para la ubicación de este equipamiento, se ha proyectado una gran parcela de uso deportivo, que se complementará formando una gran manzana cuando se desarrolle el P-25. Así pues tenemos la siguiente unidad básica:

Unidad Básica EDE-1: 9.545'21 m<sup>2</sup>



Unidades Básicas

- Equipamiento social:

Dotación General:	2m <sup>2</sup> /viv.	→	2.386 m <sup>2</sup>
Dotación Local Básica:	3m <sup>2</sup> /viv.	→	3.579 m <sup>2</sup>
Dotación Local Comp.:	2m <sup>2</sup> /viv.	→	2.386 m <sup>2</sup>
TOTAL		→	8.351 m <sup>2</sup>

Tal como hemos visto a lo largo de la exposición de la Memoria, existe una edificación catalogada denominada Casería de la Merced Baja, partiendo de este condicionante, lo hemos aprovechado, y se ha ubicado en una sólo Unidad Básica que se corresponde con la superficie demandada por los estándares urbanísticos y que es la siguiente:



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General P.D.



MEMORIA



Unidad Básica ES-1:

8.399'13 m2

- Equipamiento comercial:

Dotación General:	1m2/viv.	→	1.193 m2
Dotación Local Básica:	1m2/viv.	→	1.193 m2
Dotación Local Comp.:	1m2/viv.	→	1.193 m2
TOTAL		→	3.579 m2



Por último tenemos el equipamiento comercial, al que le asignamos

la siguiente Unidad Básica:

Unidad Básica EC-1:

3.579'00 m2

20 SET. 1998  
EL SECRETARIO GENERAL

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. Partimos de que esta zona se va a desarrollar previamente a los terrenos circundantes, de este modo, y como ya habíamos expuesto, es muy importante garantizar la autonomía del sector. Para ello ha sido necesario realizar un estudio de la red viaria, no sólo en el ámbito del Plan, sino establecer un estudio de toda la zona; de esta forma, se ha podido establecer un diseño que garantice dicha autonomía, pero que a su vez permita la conexión del Plan en un futuro con los terrenos que le rodean, y garantizando a su vez la continuidad de la zona.

Las determinaciones a contemplar se encuentran recogidas en los artículos 83.2.f de la Ley del Suelo y 45.1.f del Reglamento de Planeamiento, donde se establecen las 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.

Todos los aspectos antes expuestos se encuentran desarrollados en la documentación gráfica, en los Planos PP. 3 y PP. 9.

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

- Conexión con la Carretera Nacional Bailén-Motril y con la Carretera de Maracena.

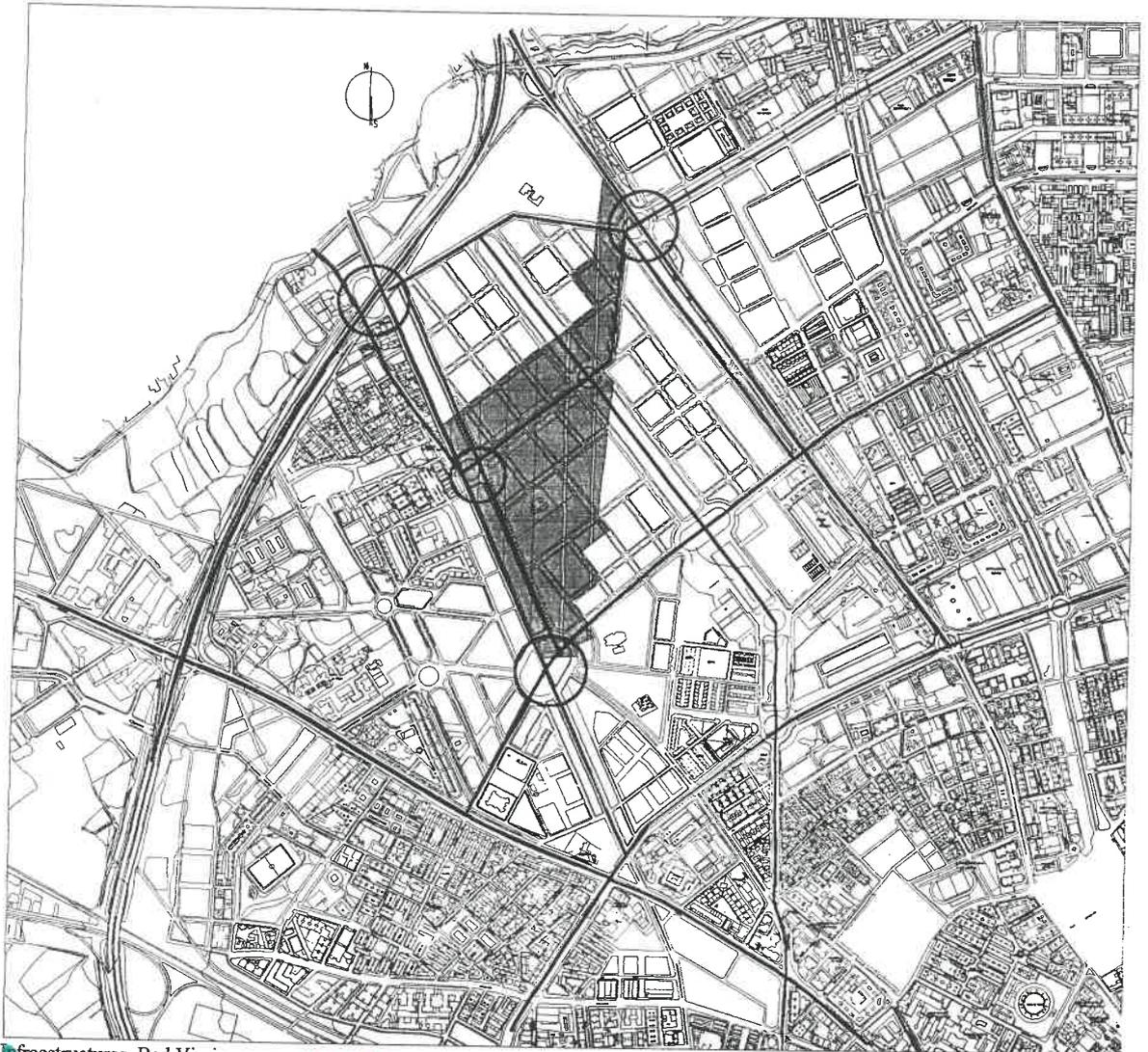
Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condizionario  
El Secretario General



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-25, y el PP-N3 (nomenclatura según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación), y que se ha basado en los siguientes aspectos fundamentales:



Infraestructuras. Red Viaria.



- Establecer claras conexiones de todo el sector a nivel ciudad, para ello se proyectan los siguientes puntos:

1. Una rotonda en la zona Norte, que permite el acceso al Plan Parcial desde la carretera nacional Bailén-Motril, y es uno de los puntos de conexión fundamentales.
2. El nudo de conexión ya iniciado situado en la parte Sur, y que con este Plan Parcial se procederá a su terminación, que junto con el nudo Norte, se convertirán en los puntos vitales a través de los que se accederá no sólo al Plan Parcial, sino que además asumirán la función de efectuar la conexión e integración de la zona a nivel ciudad.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



3.

Junto a los nudos antes descritos, se establecen otros dos nudos, uno que entra dentro del ámbito del Plan Parcial aquí desarrollado, y otro que se encuentra fuera del mismo; el éxito y funcionamiento de ambos, hay que supeditarlos al futuro desmantelamiento de la vía de ferrocarril. El primero de ellos, y que se encuentra en nuestro Plan Parcial viene a ser el remate del gran eje que atraviesa dicho Plan, y a partir de él se produce la ramificación y distribución del tráfico hacia distintos puntos, a su vez también asume la función de llave que conecta y entrelaza, las zonas de la ciudad que se encuentran a ambos lados de la vía, ya que actualmente la misma se ha erigido como frontera, caso bastante frecuente en otras ciudades, como por ejemplo pasaba en la ciudad de Sevilla. El último nudo, se encuentra fuera dentro de nuestro ámbito, no obstante hemos considerado necesario contemplarlo, ya que se trata de un elemento fundamental, ya que por una parte, servirá como remate del futuro Eje Norte, y por otra parte, servirá para efectuar otra conexión, si cabe más importante que las anteriores, ya que permitirá la conexión directa de la zona con la circunvalación.

- Proyectar un viario claro, jerarquizador y estructurante, para ello se proyecta una trama ortogonal que viene a ser la continuación de la trama urbana ya iniciada en el desarrollo de los Planes Parciales vecinos de la zona. Dentro del viario podemos distinguir los siguientes tipos:
  1. Un gran eje que recorre todo el ámbito, conectando la carretera nacional Bailén-Motril, hasta el nudo situado en el pasillo verde que se localiza paralelo a la vía de ferrocarril.
  2. El gran bulvar, ya iniciado en el P-24, y que consolida su continuidad en este Plan Parcial.
  3. Se proyecta una gran anillo de circunvalación, no sólo en nuestro Plan Parcial, sino en los Planes Parciales colindantes, de modo que en un futuro sirva para efectuar una conexión entre Planes Parciales, y a su vez permita efectuar una rápida conexión a nivel ciudad, potenciado y reforzado aún más por la previsión de un importante sistema general junto a la circunvalación.
  4. Por último, tenemos un viario secundario, que configura una trama ortogonal, y que es el último escalón en la jerarquización viaria, siendo la que se ramifica y entrelaza todas las parcelas resultantes.

- Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones de la red viaria se definen en el plano PO. 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.

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 2,20 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 143.102 m2, de este modo, y según el Artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, se tienen que prever 1.431 plazas de aparcamiento, donde corresponderían 1.193 plazas para las viviendas (una plaza por vivienda), y los 238 aparcamientos restantes se situarían asociados a la red viaria. De estas, 800 se sitúan en superficie, cantidad superior al 50%. De los 800 citados, 52 son para usuarios minusválidos, cantidad superior al 2% establecido asimismo en el citado Artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

c) Supresión de las barreras urbanísticas.

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

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

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



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno

25 FEB 1998

Handwritten signature



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, copiado El Secretario General P.D.

Handwritten signature

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General P.D.



Ayuntamiento de Granada  
MEMORIA

25 SET 1002  
SECRETARIO GENERAL



### 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. 6 y PP. 7.

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 el certificado adjuntado por la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada S.A., EMASAGRA, los posibles puntos de conexión del Plan Parcial con la infraestructura de la ciudad son los siguientes:

- Uno que pasa por efectuar la conexión con una arteria existente de  $\varnothing$  400 mm. que finaliza en la estación de autobuses, por lo tanto para efectuar la conexión al Plan, sería necesario instalar una tubería que vaya desde este Plan hasta el punto de enganche. Sin embargo esta opción es desaconsejable en un principio, puesto que la distancia a cubrir es bastante importante, al existir un Plan Parcial intermedio aún no desarrollado, que es el P-25.
- El segundo punto de conexión y que es el más viable, es efectuar el enganche a la conducción de 400 mm. de diámetro del P-20, efectuándose la acometida a dicha infraestructura mediante una conexión que discurre bajo la vía de ferrocarril y que ya existe, de este modo se proyectará una conducción que discurrirá por el vial paralelo a dicha vía, llegando a conectar también con otra conducción existente del Plan Parcial P-24, situado en la Gloria Sur del Plan Parcial.

#### 2. Red de alcantarillado.

Las conducciones de la Red de Alcantarillado del Plan Parcial podrán conectarse a tres posibles puntos, que serán los siguientes, en base al mismo certificado por EMASAGRA para la justificación del abastecimiento:

- En primer lugar, se encuentra el denominado con la letra A, situado en el P-20. Para su conexión tendrá que cruzarse el ferrocarril y la carretera que une Márcena con Granada.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General R.D.



- Por otro lado tenemos el colector que denominamos con la letra B, y que es un conducto de  $\varnothing$  1000 mm. que se encuentra bajo el campo de fútbol del P-20. Del mismo modo que en el colector anterior, habría que ejecutarse el tramo comprendido entre este Plan y el campo de fútbol, a través del barranco que atraviesa la barriada del Cerrillo de Maracena.

- Por último tenemos el colector denominado de la Cueva o de Maracena, que discurre al pie del talud de la circunvalación y que denominamos C. Sin embargo este punto es el más desfavorable debido a que para efectuar la conexión tendría que realizarse el tramo comprendido entre el P-48 y dicho colector.

### 3. Red de distribución de energía eléctrica.

Habiéndonos puesto en contacto con los servicios técnicos de Sevillana de Electricidad, se nos han facilitado los posibles puntos de conexión, así como los requerimientos necesarios para poder efectuar el abastecimiento:

- Abastecimiento desde la subestación de Pulianas, y desde la red que actualmente discurre paralela a la línea de ferrocarril, y que habrá que convertirla en una red enterrada.
- Actualmente existe una instalación aérea de distribución eléctrica paralela a la línea de ferrocarril, por lo que es necesario que dicha instalación pase a ser una canalización enterrada.
- Necesidad de la previsión de 7 centros de transformación, así como un centro de seccionamiento, que se ubicarán tal como se especifica en la documentación gráfica. Esta ubicación es provisional, debiendo efectuarse su correcta localización en el correspondiente Proyecto de Urbanización. *M. S. G. P. J.*

### 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 canalización telefónica.

Según el Certificado que nos facilita telefónica para expresar la viabilidad de la dotación de infraestructuras en la zona, se nos dan dos posibilidades que son:

Conexión desde el Plan Parcial P-25, suponiendo que éste se desarrolle con anterioridad al P-48. Esta conexión se prevé más difícil debido al estado de desarrollo del P-25.

Conexión a través de las cámaras de registro existentes en la carretera de Jaén o en el Cerrillo de Maracena.

### 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, que se efectuará en la gran rotonda situada al Sur del Plan Parcial.
- Trazado de la red de transporte y distribución del gas natural.

**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. 6, esta red tiene un Ø 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 m2 construídos, por lo tanto, partiendo de los 143.102 m2 construídos del Plan Parcial, tendremos 4.293 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 500 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=24,44 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.

$$Qc = 24,44 \text{ l /seg.} \times 2,4 = 58,66 \text{ l / seg.}$$

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.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en fecha 19 MAR. 1998. Granadas condiciones El Secretario General P.D.

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General P.D.



a) Red existente. El punto de conexión con la red municipal se encuentra situado en el plano PP. 7, esta red tiene un  $\emptyset$  que estimamos suficiente para recoger el vertido de los terrenos del Plan Parcial que aquí desarrollamos.

b) Sistema adoptado. En el diseño de la red de saneamiento se puede optar por dos sistemas, bien por una red separativa de evacuación de aguas negras y pluviales, o bien por una red unitaria, que es el sistema previsto, ya que es el recomendado.

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 500 l/hab./día y un coeficiente de punta de 2'4. De este modo el caudal de aguas negras a evacuar será de  $Q_{A. \text{negras}} = 64,40 \text{ l/seg.}$

d) Caudal de aguas pluviales.

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

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

donde:

- Q Caudal a evacuar en litros por segundo.
- $C_m$  Coeficiente de escorrentía 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>

Aprobado en sesión de Excmo. Ayunmto. Pleno  
Granada 23 SET. 1998



### 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	→	5.965 Kw
Equipamientos	→	2.389 Kw
<b>TOTAL</b>	→	<b>7.849 Kw</b>

b) Fuentes de la misma.

Tal como hemos descrito en apartados anteriores, el abastecimiento se realizará desde dos puntos tal como se puede observar en el plano PP. 7:

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General P.D.



MEMORIA



Aprobado en sesión de Pleno del Excmo. Ayuntamiento, Pleno

25 SET. 1998

El Secretario General

- En la zona norte, el abastecimiento se realizará desde una línea que habrá de traer desde la Subestación de Putiñas.
- El segundo sería, a través de un centro de seccionamiento a ubicar en el nuevo trazado de la línea aérea Doble Circuito LA-110, que atraviesa la parte sur, paralela a la vía del ferrocarril (que pasará a ser subterránea).

El hecho de realizar el enganche en dos puntos, es debido a que la línea situada en la zona sur, es insuficiente para abastecer la demanda prevista para toda la extensión del Plan Parcial.

#### 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. 7, siguiendo las recomendaciones de diseño establecidas en las Ordenanzas Regulatoras que servirán de base para el desarrollo del Proyecto de Urbanización.

#### 5. Red de canalización telefónica.

La acometida al Plan Parcial se efectuará en las arquetas de registro descritas en la documentación gráfica, con el esquema que se desarrolla en el plano PP. 7. La instalación se desarrollará según la Normativa Técnica de la Compañía Telefónica para los Proyectos de Urbanización.

#### 6. Conducción de gas.

La conexión se efectuará en la acometida existente en la Rotonda situada al Sur del Plan Parcial. El esquema de la infraestructura es el indicado en la documentación gráfica correspondiente al plano PP. 6. La instalación se desarrollará según la Normativa Técnica de la Compañía de Gas Natural 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 Casería de los Estados Unidos, situada al Norte del Plan, y por otra parte, en la zona de uso industrial, junto a la citada Casería, se localiza una población transeúnte, ya que su existencia se limita al horario comercial, debido al carácter y uso que dichas instalaciones tienen. Por otra parte, aún cuando los terrenos tienen un carácter agrícola, no se encuentran en explotación, encontrándose en un estado de abandono. Por lo tanto, las consecuencias sociales y económicas que el desarrollo del presente Plan Parcial tiene en estos terrenos son prácticamente mínimas.

### 3.5 ADECUACIÓN POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS.

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

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
El Secretario General P.D.



MEMORIA



- 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 de Aprobación Inicial del P.A.U. 9, el sistema de actuación previsto para el único Sector de que se compone el Plan Parcial es el de Cooperación, según las determinaciones establecidas en los artículos 162 a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, mediante el cual "los propietarios afectados por dicho ámbito aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización". "Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados" y el Ayuntamiento, titular de los excesos respecto del aprovechamiento susceptible de adquisición "participará en dichos costes en esa proporción", necesitando la aplicación de este sistema la reparcelación de los terrenos comprendidos en esta unidad de ejecución, todo ello según el artículo 186 del Reglamento de Gestión y el 20.1.b) de la Ley del Suelo.

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

#### 3.6.2 JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación que se ha escogido, viene determinado por el documento del Programa de Actuación Urbanística número 9 (P.A.U. 9), 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, Marzo de 1998

Jorge G. Molinero Sánchez      Jose Antonio Mateos Delgado  
 ARQUITECTOS

Aprobado PROVISIONALMENTE  
 por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionando*  
 El Secretario General P.D.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno  
 en fecha de 25 SET. 1998  
 EL SECRETARIO GENERAL



## ANEXO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

El Plan Parcial P-48, viene a desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su Programa de Actuación Urbanística número 9, estando marcada su justificación en base a las circunstancias, ya recogidas en el texto del Avance de dicho Programa y que son las siguientes:

- a) Dilatada aplicación y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985 (P.G.O.U/85).
- b) Lento y largo proceso de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. a la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y posteriormente al Texto Refundido de 1992, 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.
- d) Por último, la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/96 en el que se suprime la subclasificación del suelo urbanizable no programado, crea la necesidad de crear suelo suficiente.

Dicho Plan Parcial tiene una superficie de 238.503 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento lucrativo de 119.372 m<sup>2</sup>, lo que viene a significar la previsión de 1193 viviendas aproximadamente, con desarrollo plurifamiliar.

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 9 (P.A.U 9).
- Integración urbanística tanto a nivel local como a nivel ciudad.
- Garantizar la autonomía del Plan Parcial en tanto que se desarrolle el planeamiento de los terrenos colindantes.
- 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-48, que en la medida que los condicionantes de partida permiten, da respuesta a los requerimientos antes expuestos, tal como se puede observar y analizar en la documentación gráfica adjunta.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General F.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plens  
en sesión de fecha 25 OCT 1998  
Granada  
SECRETARIO GENERAL



ANEXO 2. 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 Aislados	55.200,57	55.200,57	1,50	82.800,86	1,00	82.800,86	828
Manzana Cerrada Intensiva	10.678,21	10.678,21	3,42	36.522,14	1,00	36.522,14	365
<b>Dotación general</b>							
Jardines, plazas	17.895,00	17.898,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Centros docentes	4.772,00	4.888,00	0,48	2.353,82	0,00	0,00	0
Equipamiento social	2.386,00	2.390,00	1,00	2.390,00	0,00	0,00	0
Equipamiento comercial	1.193,00	1.193,00	1,00	1.193,00	0,00	0,00	0
<b>Dotación Local Básica</b>							
Jardines	17.895,00	17.898,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Areas de juego	3.579,00	3.580,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Centros docentes	14.316,00	14.663,00	0,48	7.060,97	0,00	0,00	0
Parque deportivo	7.158,00	7.159,00	0,25	1.789,75	0,00	0,00	0
Equipamiento social	3.579,00	3.619,00	1,00	3.619,00	0,00	0,00	0
Equipamiento comercial	1.193,00	1.193,00	1,00	1.193,00	0,00	0,00	0
<b>Dotación local complementaria</b>							
Areas de juego	3.579,00	3.580,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Parque deportivo	2.386,00	2.386,00	0,25	596,50	0,00	0,00	0
Equipamiento social	2.386,00	2.390,00	1,00	2.390,00	0,00	0,00	0
Equipamiento comercial	1.193,00	1.193,00	1,00	1.193,00	0,00	0,00	0
Viarío sistema local	89.114,22	88.595,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>238.503,00</b>	<b>238.503,00</b>		<b>143.102,03</b>		<b>119.323,00</b>	<b>1193</b>

Aprobado PROVISIONALMENTE  
 por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada  
 El Secretario General, R.D.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleas  
 sesión

25 SET 1998

El Secretario General



**ANEXO 3. CERTIFICACIONES E INFORMES DE DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS: SEVILLANA, EMASAGRA, TELEFÓNICA Y GAS.**

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

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, a las *condicionando*  
Secretario General P.D.



por el Excmo. Ayunmto. Pleno

2

EL SECRETARIO GENERAL

Compañía Sevillana de Electricidad, S. A.  
Granada, 26 de junio de 1997



N/Ref.: JPM/alm

**D. JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ**  
C/ Doctor Jiménez Díaz, 5 - 5ºA  
18014 (GRANADA)

Contestamos su escrito de fecha 19-06-97, referente a la electrificación de 1.193 viviendas y servicios que se proyectan construir en el PLAN PARCIAL P-48 de Granada, para la que se prevé una potencia no simultánea de 7.500 kW., y cuya zona de actuación se refleja en los planos aportados.

En dicha zona no existe infraestructura suficiente para dotar de energía eléctrica a dicho Plan Parcial, si bien, realizando las instalaciones de extensión necesarias, de acuerdo con la legislación vigente, podrá efectuarse el suministro requerido.

Los puntos de entronque estarán situados, uno, en la zona norte, en la margen izquierda de la Carretera de Madrid, por lo que hay que prever su cruzamiento desde este Plan Parcial. El segundo sería, a través de centro de seccionamiento a ubicar en el nuevo trazado que deberán estudiar, de la línea aérea Doble Circuito LA-110, que atraviesa la parte sur, paralela a la vía del FF.CC.

De acuerdo con los datos aportados, habría que instalar 7 centros de transformación, así como los de seccionamiento necesarios para el acople de las líneas existentes y los nuevos puntos de entronque definidos en el párrafo anterior.

Estamos a su disposición para cualquier consulta o ampliación sobre el tema.

Aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.



20.  
Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno  
en sesión de  
25 SET. 1998  
Granada,  
EL SECRETARIO GENERAL.





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

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

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998



Granada, *condicionado*  
El Secretario General *PD*



Sr. D. José Antonio Mateos  
C/ Concepción, 11 1º  
28009-GRANADA



Al Excmo. Ayuntamiento. Pleno

25 SEPT. 1998

SECRETARIO GENERAL

Granada, 28 abril de 1997

ASUNTO: PAUT N° 9. CONEXIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES  
Expte. 1688/96

En contestación a su petición verbal sobre las posibles conexiones de este Plan podemos informarle lo siguiente:

Las conducciones de la RED DE ALCANTARILLADO del Plan Parcial podrán conectarse a tres posibles puntos, que serán los siguientes:

El denominado con la letra A que existe en la Glorieta del actual P-20 en el lado de Maracena. Para su conexión tendrá que cruzarse el ferrocarril y la carretera que une Maracena con Granada.

El denominado con la letra B que es un conducto de 1000 mm que se encuentra bajo al campo de fútbol del P-20. Para su conexión tendrá que ejecutarse el tramo comprendido entre este Plan y el campo de fútbol mencionado, a través del barranco que atraviesa la barriada del Cerrillo de Maracena.

El denominado con la letra C que es el colector de "la Cueva" o de "Maracena" que discurre al pie del talud de la circunvalación. Para la conexión del mismo tendrá que realizarse el tramo comprendido entre este Plan y dicho colector.

RED DE ABASTECIMIENTO

Las conducciones a las cuales tendrá que conectarse este Plan son las siguientes:

Una: La arteria de 400 mm que finaliza en la estación de autobuses. Para la conexión a ésta, será necesario colocar una tubería desde este Plan hasta dicho



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

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



punto cubriendo el Plan Parcial P-25.

Dos: Conexión a la conducción de 400 mm de diámetro en el P-20. Para conectar a ésta será preciso instalar una tubería que discurra longitudinalmente a lo largo del vial paralelo a la vía del Ferrocarril, hasta conectar también con la otra conducción del Plan Parcial P-24 que se encuentra en la Glorieta inferior.

Asimismo, se deberá instalar una arteria de 400 mm de diámetro que discurra por el vial en forma de diagonal, que conecte a la arteria de la autovía de Jaén con la de la carretera de Maracena y a su vez en su zona intermedia deberá conectarse con la existente en el Plan Parcial P-24 atravesando toda la zona del Plan Parcial P-25.

Para cualquier aclaración sobre lo indicado nos tiene a su disposición.

Atentamente,

EMASAGRA, S.A.

Vicente Redondo Pueyo  
Director Técnico



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General P.D.





S/Referencia Carta 11/2/97

N/Referencia Información de Redes

N/Sección Redes

D. Jorge Molinero Sánchez  
D. José A. Mateos Delgado

Asunto : Red Telefónica del Plan Parcial P-48  
(Desarrollo del P.A.U. 9)

Muy Sres míos:

Contestando a su escrito de fecha 11 de Febrero de 1997, solicitándonos información sobre la viabilidad del servicio telefónico en el citado Plan parcial P-48 (Desarrollo del P.A.U. 9), le comunico que está previsto por Telefónica la instalación de red a medida que se construyan las viviendas, siempre y cuando nos faciliten la canalización necesaria o en su defecto los oportunos permisos para instalaciones aéreas.

Referente al punto de conexión con la infraestructura actual, se situaría a través de las cámaras de registro que tenemos en la carretera de Jaén o en la del Cerrillo de Maracena, según el desarrollo que se realizara de cada parcela, así mismo se podría alimentar de la red telefónica que se prevé en el P-25 dependiendo de que este plan se desarrollara antes que el referido Plan parcial P-48.

Atentamente le saluda,

*P. r. Dozo Medina*

Francisco Dozo Medina  
DIRECTOR CREACION RED  
ANDALUCIA Y EXTREMADURA





gasAndalucía

Granada 20 Junio 1997

Att. D. Jose Antonio Mateos  
Arquitecto PAUT - 9  
GRANADA

Muy Sr. nuestro:

Adjunto le remitimos planos de trazado de red de transporte y distribución de gas natural en el PAUT-9, tal y como me solicitó, así como diámetros de dicha red, tras estimar el reparto por bloques de las 1.190 viv. previstas, al no disponer de datos más concretos.

Una vez disponga de una mejor información, le ruego nos la comuniquen con el fin de constatar y ver si procede hacer alguna modificación en el trazado o diámetro de dicha red.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Mª José Rodríguez  
Coordinadora Comercial.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*  
El Secretario General FD.



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada, a las *condiciones*  
El Secretario General P.D.



#### ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA REDUCIDA.

##### PLANOS DE INFORMACIÓN.

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

##### PLANOS DE PROYECTO.

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

