

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
ZAFARRAYA**



FICHAS URBANÍSTICAS



## Contenido documentos

### MEMORIAS

- M01-MEMORIA INFORMATIVA
- M02-MEMORIA JUSTIFICATIVA
- M03-ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- M04-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA ACTUACIÓN, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M05-ESTUDIO HIDROLÓGICO
- M06-M06-DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA
- M07-INVENTARIO ACTIVIDADES CONTAMINANTES
- M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU
- M09-RESUMEN AMBIENTAL
- M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS

### NORMATIVA

- N01-NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL
- N02-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN
- N03-FICHAS URBANÍSTICAS
- N04-CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO

### ANEXOS - INFORMES

- X01 - INFORMES DE ALEGACIONES
- X02 - INFORME DE REPOSICIÓN
- X03 - RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ESTUDIO
- X04 - INFORME DE TELECOMUNICACIONES
- X05 - INFORME DE CONTESTACIÓN AL INFORME DE VERIFICACIÓN
- X06 - INCORPORACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES, RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CAMBIOS INTRODUCIDOS A LOS DOCUMENTOS DURANTE SU TRAMITACIÓN AMBIENTAL

### PLANIMETRÍA

INFORMACIÓN	ORDENACIÓN
1. Encuadre Territorial	1.1. Estructura General del Territorio
2. Topografía	1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
3. Geología	1.3. Figuras de Protección
4. Geotécnico	1.4. Catálogo de caminos
5. Hidrológico	1.5 Infraestructura Hidráulica
6. Usos del Suelo	1.6. a/b Inundabilidad
7. Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)	2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
8. Afecciones territoriales	2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
9. Red de Abastecimiento	3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
10. Red de Saneamiento	3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
11. Alturas Edificaciones	4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
12. Estado Pavimento y Alumbrado	4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral
13. Edificaciones SNU	5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
14. DSU-Planeamiento vigente	5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
15. Catastro	6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
16. Riesgos naturales - a / b	6.2. Alineaciones y Rasantes. El Almendral
16. Edad de la edificación	7.1. Zonificación Acústica y lumínica. Zafarraya
17. Uso de la Edificación	7.2. Zonificación Acústica y lumínica. El Almendral
	0.1 - Resumen ejecutivo - Clasificación
	0.2. - Resumen ejecutivo - Calificación

Fases redacción, ediciones y revisiones

- En 26 de febrero de 2010 se aprueba, en Pleno Corporativo, el documento de Aprobación Inicial del P.G.O.U. y se publica en BOP con fecha de 24 de mayo de 2010, quedando en exposición pública por periodo de un mes.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya, y publicado en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012,
- En Julio 2016 se elabora el documento que se aprueba el mismo mes provisionalmente quedando en exposición pública.
- En Diciembre 2016 se elabora informe de Alegaciones y se incorpora correcciones aprobadas por el Pleno Municipal.
- En septiembre de 2017 se incorpora al documento del Plan General las condiciones impuestas por los informes de verificación y se elabora el correspondiente Informe - Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento.
- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el veinticuatro de noviembre de 2017, aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Zafarraya, con la adecuación a los condicionantes señalados en la declaración ambiental estratégica (expediente EAE/1484/2010).
- Se abrió el correspondiente periodo de Alegaciones al documento, durante el cual se recibió 4 alegaciones y un recurso de reposición
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones legislativa el reciente Decreto Ley 2/2020.

La redacción de este documento de FICHAS URBANÍSTICAS al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Zafarraya ha sido realizado por FFGeo Geógrafos B-18572792), por encargo de su Excelentísimo Ayuntamiento. Granada, en Septiembre 2020.

EQUIPO REDACTOR

Jörg Fischer	Doctor Geografo. Hidrólogo
Miguel Martín Heredia,	Arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra	Geógrafo. Técnico Urbanista
Fabián Mesa Millán	Biólogo
Jesusa Vega Pérez,	Abogada urbanista.
Lucía Lara Garzón,	Lda. Ciencias Ambientales
José Gálvez Salinas,	Ldo. Ciencias Ambientales
Rafael Pedrosa Quintero	Geógrafo

(FFGeo S.L.) Control documentos

Contenido X\_ZAFARRAYA\_N03-FICHAS URBANÍSTICAS\_1802

Revisa	Responsable	Puesto	Firma
	Miguel Martín Heredia	Arquitecto	
Verifica	Jörg Fischer	Geógrafo	
Registros de ediciones		Fecha	
Nº	Motivación	Referencia	Revisa Verifica
1	Avance	0906	06/2009
2	Ap. Inicial	1002	02/2010
3	Ap.inicial	1206	28/06/2012 28/06/2012
4	Ap. Provisional	1607	20/07/2016 20/07/2016
5	Condicionado	1709	11/11/2017
6	Alegaciones	1803	19/03/2018 19/03/2018
7	Subsanaciones	2009	18/09/2020

## 1. REQUISITOS GENERALES

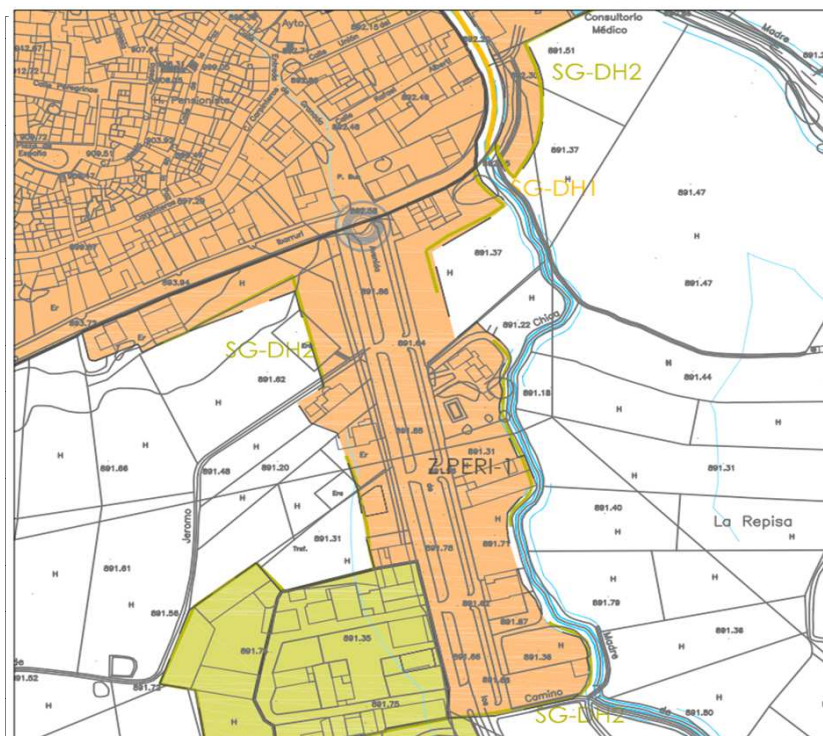
Requisitos generales de gestión urbanísticas aplicables a todas las fichas urbanísticas son:

Se contemplará la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso.

Además establece que el otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

## 2. FICHAS URBANÍSTICAS

A continuación se representarán las fichas urbanísticas de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable.



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Regularización de la situación urbanística. Legalización de la situación urbanística heredada.  
Dotación de las reservas de suelo según LOUA.

### CONDICIONES GENERALES

Los usos pormenorizados indicativos en el plano se reajustarán en el Plan de Desarrollo. El dominio público a deslindar no formará parte del ámbito. Las obras de defensa perimetrales forman parte del proyecto de urbanización y son a cargo de la unidad. Las obras deberán contar con autorización previa del organismo de cuenca de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico deberán ser informados por la Administración Hidráulica Andaluza (artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas. La obtención del Sistema General viario de cesión anticipada se ajustará a lo establecido en el Art.112 y Art.139 de la LOUA. La ejecución de las obras de defensa contra inundaciones va a cargo de la unidad y se ejecutarán antes del desarrollo. La berma de protección hidrológica se ejecutará conjuntamente con la del suelo urbano colindante. El retranqueo obligatorio está reflejado en el plano de ordenación. Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que el desarrollo urbanístico se encuentra en zona inundable. La rotonda Avda de los Castaños se obtendrá por cesión gratuita de los terrenos. En los bordes hacia suelo no urbanizable se adoptará medidas de recomposición paisajística. La intersección de la Avenida de los Castaños con c(Dolores Ibarruri se resolverá mediante construcción de una rotonda, que necesitará de aprobación por parte de la Administración competente de Carreteras.

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie:	33476	m <sup>2</sup>
Coef. Edificabilidad global:	0,3	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global:	Residencial	
Uso pormenorizado	Vivienda unifamiliar	
Usos pormenorizados orientativos	U1,U2,U3	

Densidad de viviendas:	14,9	Viv/ha
Techo edificable:	10042,80	m <sup>2</sup>

Edificabilidad por usos:		
Vivienda Libre	100	%
Vivienda Protegida	0	%
Nº total viviendas:	50	

### RESERVA DE SUELO – DOTACIONALES

Equipamientos:	12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes:	18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> y >10% SS
Nº. Plazas de aparcamiento:	0,5 – 1 aparca./viv.

### DESARROLLO Y GESTIÓN

Plan Especial:	si
Proyecto de Reparcelación:	si
Proyecto de Urbanización:	si

Iniciativa:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación

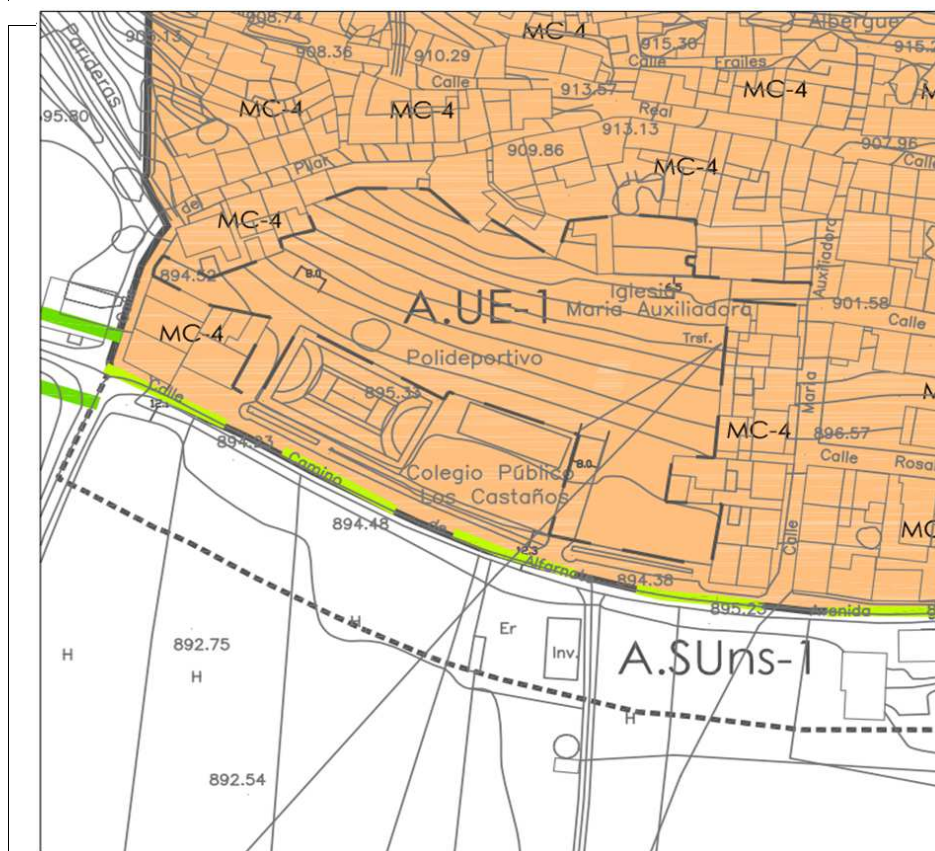
### APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento medio:	0,3
Aprovechamiento homogéneo:	10042,80 (UA)
Cesión del aprovechamiento a la Administración	10%

<b>Coefficientes de uso</b>	Vivienda libre
	Vivienda prot.

### Programación

Plazo Inicio:	2 año	Plazo Finalización:	4 años
---------------	-------	---------------------	--------



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Desarrollo residencial del suelo que en la actualidad forma un hueco urbano creado por detrás del colegio público. Los usos pormenorizados indicativos en el plano se reajustarán en el Plan Parcial.

### CONDICIONES GENERALES

El ámbito de la Unidad se encuentra en la zona de Protección Arqueológica Grado 1 y tendrá que contar con una intervención arqueológica previa que deberá ser autorizada por la administración cultural. Los usos pormenorizados indicativos en el plano se reajustarán en el Plan de Desarrollo.

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie:	8568	m <sup>2</sup>
Coef. Edificabilidad global:	0,45	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
Uso Global:	Residencial	
Uso pormenorizado	Vivienda unifamiliar	
Usos pormenorizados orientativos	U1,U2,U3	
Densidad de viviendas:	38	Viv/ha
Techo edificable:	3855,6	m <sup>2</sup>
Grado Consolidación:	-	%
Edificabilidad por usos:		
	Vivienda Libre	50 %
	Vivienda Protegida	50 %
Nº total viviendas:	33	

### RESERVA DE SUELO – DOTACIONALES

Equipamientos:	12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Zonas Verdes:	18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> y >1 m <sup>2</sup>	
Nº. Plazas de aparcamiento:	0,5 – 1 aparc./viv.	

### DESARROLLO Y GESTIÓN

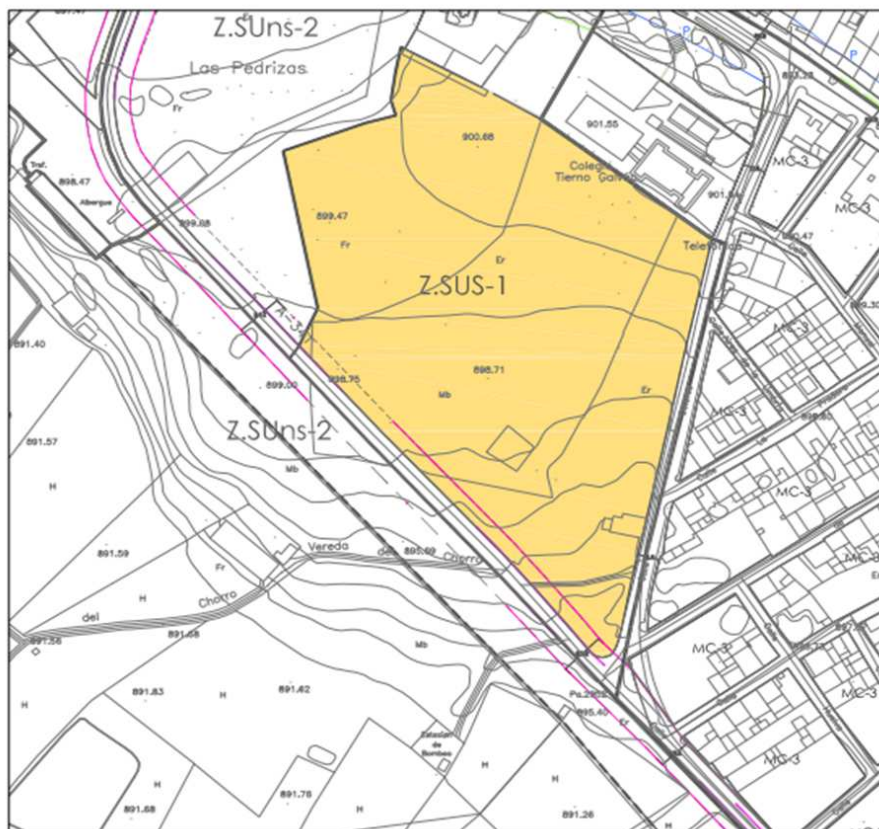
Plan Parcial:	sí	
Proyecto de Reparcelación:	si	
Proyecto de Urbanización:	si	
Iniciativa:	Pública	
Sistema de Actuación:	Cooperación	

### APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento medio:	0,45	
Aprovechamiento homogéneo:	3855,60	(UA)
Cesión del aprovechamiento a la Administración	10%	
<b>Coefficientes de uso</b>		
	Vivienda libre	1,00
	Vivienda prot.	1,00

### Programación

Plazo Inicio:	2 año	Plazo Finalización:	4 años
---------------	-------	---------------------	--------



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Desarrollo de crecimiento residencial para tipologías unifamiliares con compatibilidad de plurifamiliares para la implantación de la vivienda protegida.

### CONDICIONES GENERALES

Las edificaciones se retraquearán del vial principal (A-341), el dominio público viario no forma parte del sector y se respetará la zona de no edificación. S Las eras existentes catalogadas en el Catálogo General de Protección se conservarán incorporándolas en el espacio libre. En los ámbitos afectados por la carretera A-341 se adoptará las siguientes medidas: (1) necesitará Autorización administrativa de la Administración titular de la carretera. (2) se precisará el Informe vinculante de la Administración titular de la carretera (3) se deberá realizar un estudio acústico. La obtención del Sistema General viario de cesión anticipada se ajustará a lo establecido en el Art.112 y Art.139 de la LOUA

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie:	39905	m <sup>2</sup>
Coef. Edificabilidad global:	0,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global:	Residencial	
Uso pormenorizado	Vivienda unifamiliar	
Usos pormenorizados orientativos	U1,U2,U3,P2	
Densidad de viviendas:	42	Viv/ha
Techo edificable:	19952,50	m <sup>2</sup>
Grado Consolidación:	-	%
Edificabilidad por usos:		
Vivienda Libre	70	%
Vivienda Protegida	30	%
Nº total viviendas:	167	

### RESERVA DE SUELO – DOTACIONALES

Equipamientos:	12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Zonas Verdes:	18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> y >10% SS	
Nº. Plazas de aparcamiento:	0,5-1 aparca./100m <sup>2</sup>	

### DESARROLLO Y GESTIÓN

Plan Parcial:	si
Proyecto de Reparcelación:	si
Proyecto de Urbanización:	si
Iniciativa:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación

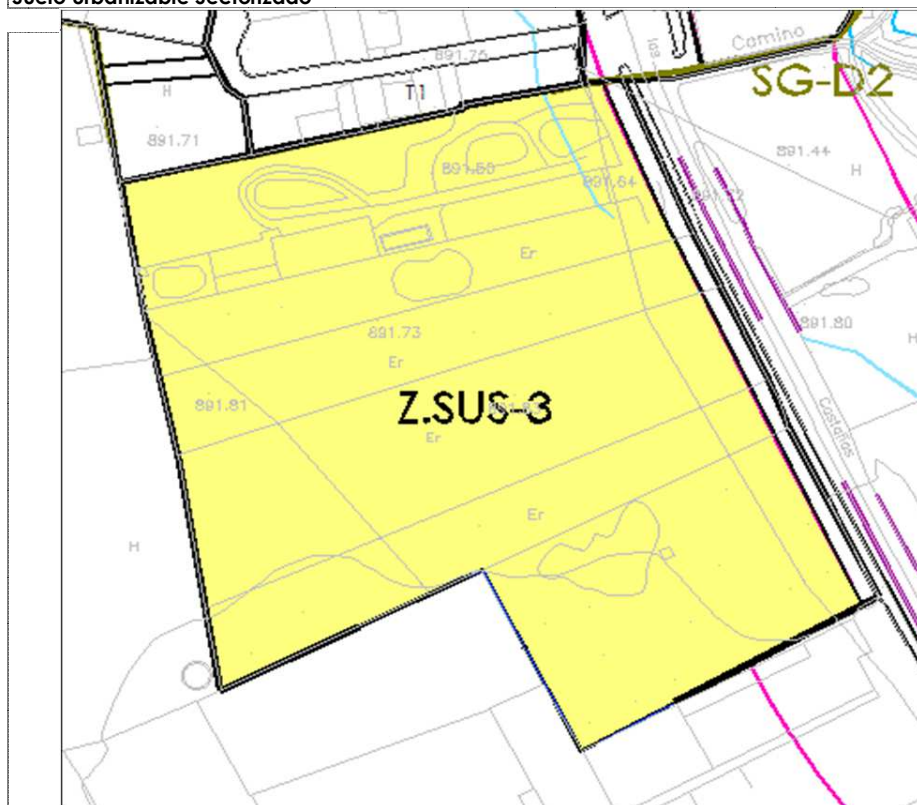
### APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento medio:	0,5	AR 1
Aprovechamiento homogéneo:	19952,5	(UA)
Cesión del aprovechamiento a la Administración	10%	
<b>Coefficientes de uso</b>	Vivienda libre	1

### Programación

Plazo Inicio:	2 año	Plazo Finalización:	4 años
---------------	-------	---------------------	--------





#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Creación de una reserva de suelo terciario para la implantación de actividades vinculadas con la actividad productiva del municipio y servicios.

#### CONDICIONES GENERALES

Las edificaciones se retranquearán del vial principal (A-341), el dominio público viario no forma parte del sector y se respetará la zona de no edificación. Se respetarán en lo posible los ejemplares arbóreos existentes en el ámbito. El suelo industrial se encuentra en zona inundable y la defensa ante inundaciones es Sistema General. Es de aplicación el artículo 4,1.6 de la Normativa del Plan respecto a la Protección de los ámbitos inundables. Es requisito que se ejecutarán las obras de defensa hidráulica con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que el desarrollo urbanístico se encuentra en zona inundable. El plan parcial contendrá un Estudio de tráfico, se instalará un punto limpio y se establecerá tanques de tormenta. En los bordes hacia suelo no urbanizable se adoptará medidas de recomposición paisajística. En los Polígonos industriales se constituirá Entidad de conservación obligatoria.

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie:	30107	m <sup>2</sup>
Coef. Edificabilidad global:	0,84	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
Uso Global:	Industrial	
Uso pormenorizado	Industrial	
Usos pormenorizados orientativos	T1,T2,T3	

Densidad de viviendas:	-	Viv/ha
Techo edificable:	25289,88	m <sup>2</sup>
Grado Consolidación:	-	%

Edificabilidad por usos:		
Vivienda Libre	-	%
Vivienda Protegida	-	%
Nº total viviendas:	-	
Viviendas en régimen de protección:	-	

#### RESERVA DE SUELO – DOTACIONALES

Equipamientos:	4,00%
Zonas Verdes:	10,00%
Nº. Plazas de aparcamiento:	0,5 aparc./100m2t

#### DESARROLLO Y GESTIÓN

Plan Parcial:	si
Proyecto de Reparcelación:	si
Proyecto de Urbanización:	si

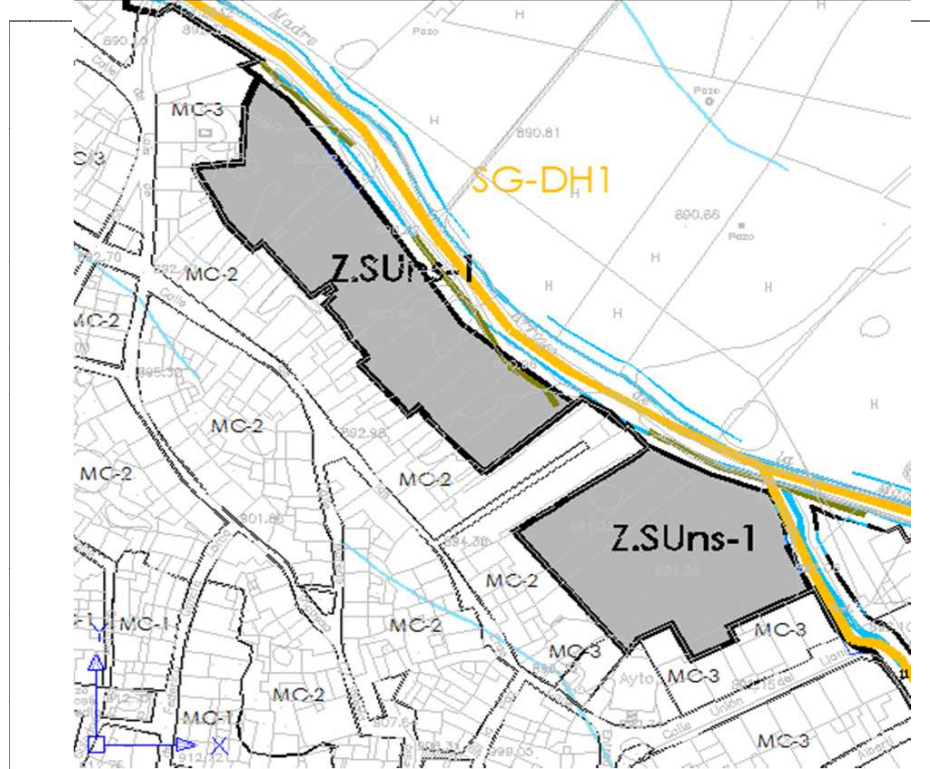
Iniciativa:	
Sistema de Actuación:	Compensación

#### APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento medio:	0,504	AR-2
Aprovechamiento homogéneo:	15173,424	(UA)
Cesión del aprovechamiento a la Administración		10%
<b>Coefficientes de uso</b>	Industrial	0,6

#### Programación

Plazo Inicio:	2 año	Plazo Finalización:	4 años
---------------	-------	---------------------	--------



Superficie: 24890 m<sup>2</sup>  
 Uso incompatible: Industrial

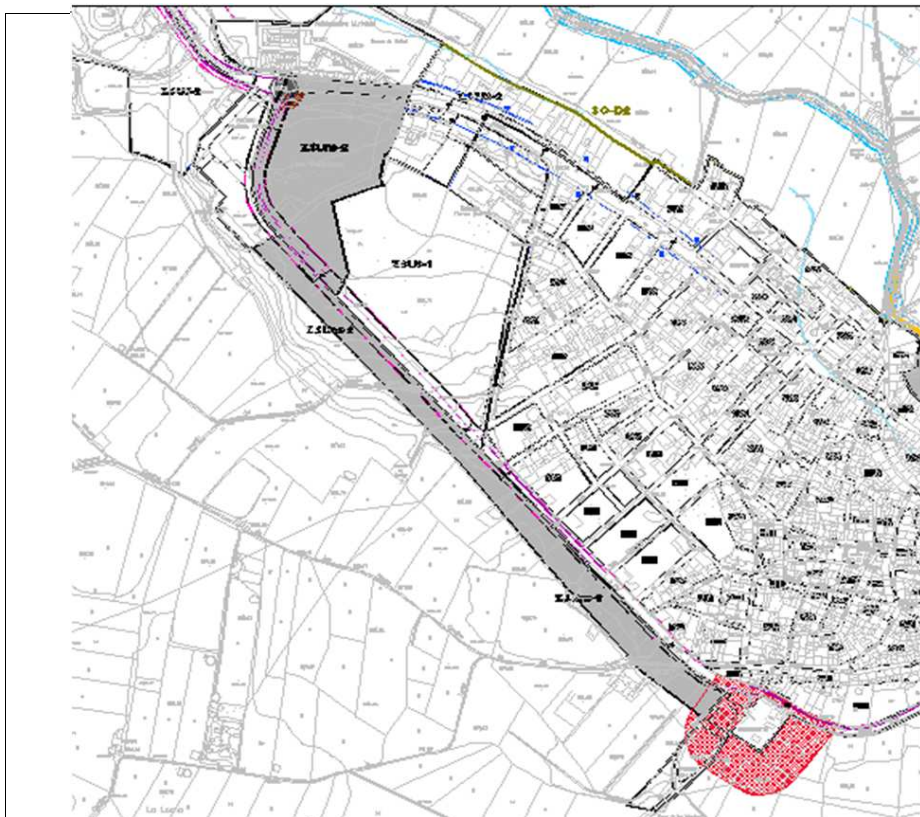
#### CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Una vez desarrollado el 50% de la superficie del sector SUS-1. 4. La sectorización se podrá producir siempre que se cumplan las condiciones del POTA

#### CONDICIONES GENERALES

El Plan de sectorización tiene que resolver las disfunciones hidráulicas y existentes y garantizar la ejecución de las obras de defensa. Cualquier actuación precisará de la correspondiente autorización del organismo competente en materias de aguas. Las obras y actuaciones que se lleven a cabo en la zona de policía de cauce público deberán contar con autorización previa del organismo de cuenca de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico. El sector Z.SUNS-1 está afectado por el sistema general la ejecución de la obra de defensa y corrección hidráulica sobre el cauce del A<sup>o</sup> de la Madre que se dimensionarán según los caudales de referencias de 500 años. La obra está sujeta a la previa autorización del organismo de cuenca.

La sectorización sólo puede ser iniciado una vez terminada la obra de adaptación del encauzamiento del A<sup>o</sup> de la Madre que garantizaría que el ámbito no se encontrase en



Superficie:

47280 m<sup>2</sup>

Uso incompatible:

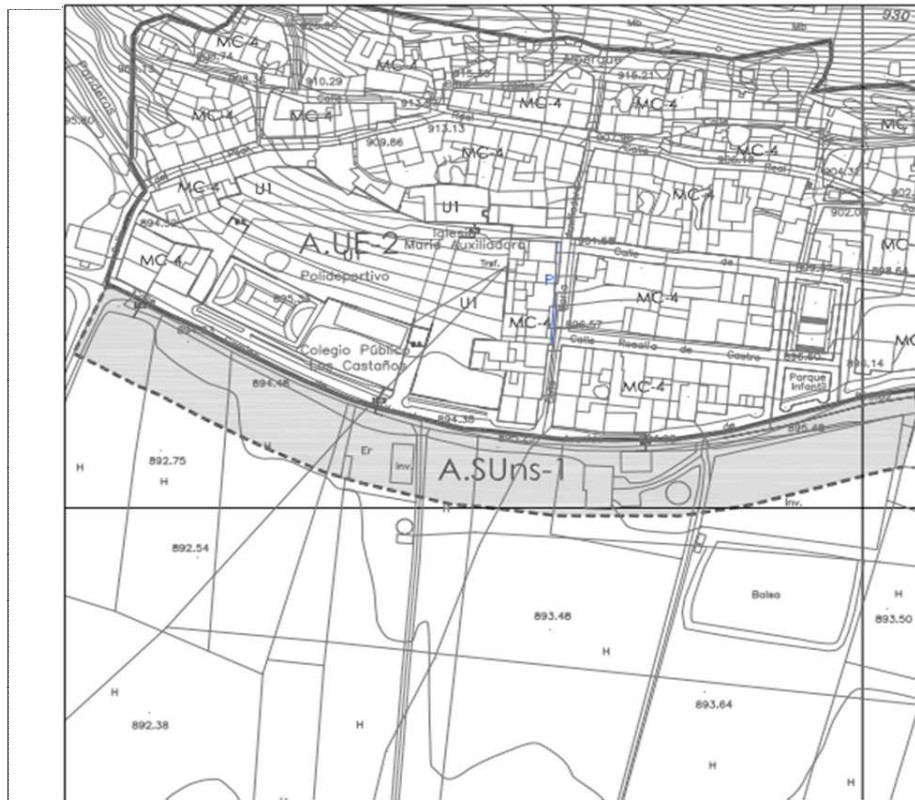
Industrial

#### **CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN**

Una vez desarrollado el 50% de la superficie del sector SUS-1. Se permitirá la sectorización independiente de dos sectores en cada lado de la carretera. 4. La sectorización se podrá producir siempre que se cumplan las condiciones del POTA

#### **CONDICIONES GENERALES**

La parte sur del sector está afectada por el Reglamento de Policía Mortuoria con restricciones para los usos a implantar (Art. 39; Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.) Las eras existentes catalogadas en el Catálogo General de Protección se conservarán incorporándolas en el espacio libre. su desarrollo estará sometido a Evaluación de Impacto en la Salud. La rotonda Avda de Andalucía se obtendrá por cesión gratuita de los terrenos del SUNS-2.



Superficie: 22369 m<sup>2</sup>  
 Uso incompatible: Industrial

#### **CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN**

Una vez desarrollado el 50% de la superficie de la A.UF-2. 4. La sectorización se podrá producir siempre que se cumplan las condiciones del POT

#### **CONDICIONES GENERALES**

El Plan de sectorización tiene que resolver la adaptación del vial articulador adaptandolo a las condiciones exigibles para las vías pecuarias. El ámbito de la Unidad se encuentra en la zona de Protección Arqueológica Grado 1 y tendrá que contar con una intervención arqueológica previa que deberá ser autorizada por la administración cultural.