

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ZAFARRAYA**



M.10 – INFORME DE ASENTAMIENTOS

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 – NCORPORACIÓN 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

- El Contrato de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU de Zafarraya se hace efectivo con fecha de 8 de mayo de 2009.
- 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,
- Julio 2016 se elabora el presente documento para su APROBACIÓN PROVISIONAL.
- 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.
- En Abril de 2019 se elabora un nuevo documento que incorpora la subsanación de aspectos urbanísticos.
- 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 INFORME DE ASENTAMIENTOS 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 M10-MEMORIA ASENTAMIENTOS_2007		
	Responsable	Puesto		Firma
Revisa	MMH	Tec. Responsable		
Verifica	JFR	Tec. Responsable		
Registros de ediciones		Fecha		
Nº	Motivación	Referencia	Revisa	Verifica
1	Documento subsanación	2009	14/09/2020	

Índice de contenido

1	Zona El Almendral – Av. La Laguna	8
1.1	La situación y delimitación de su ámbito territorial.	8
1.2	El proceso histórico de su implantación.	8
1.3	La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.	8
1.4	Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.....	8
1.5	La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.	9
1.6	Grado de consolidación.....	9
1.7	Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.	9
1.8	Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.	9
1.9	Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.	9
1.10	Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.	10
1.11	Planos:.....	11
2.	Zona Zafarraya – La Isla/Consultorio La situación y delimitación de su ámbito territorial.	12
2.1	El proceso histórico de su implantación.	12
2.2	La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.	12
2.3	Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.....	12
2.4	La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.	12
2.5	Grado de consolidación.....	13
2.6	Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.	13
2.7	Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.	13
2.8	Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.....	13
2.9	Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.	13
2.10	Planos:.....	14
3.	ZONA ZAFARRAYA – AV. ANDALUCÍA.....	15
3.1	LA SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL.	15
3.2	El proceso histórico de su implantación.....	15
3.3	La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.	15
3.4	Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.....	15
3.5	Grado de consolidación.....	16
3.6	Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.	16
3.7	Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.	16
3.8	Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.....	16
3.9	Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.	16
3.10	Planos:.....	17
4.	Zona zafarraya – avenida de Los castaños	18
4.1	La situación y delimitación de su ámbito territorial.....	18
4.2	El proceso histórico de su implantación.....	18
4.3	La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.	18
4.4	Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.....	18
4.5	La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.	19
4.6	Grado de consolidación.....	19
4.7	Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.	20
4.8	Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.	20

4.9	Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.	20
4.10	Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.	20
4.11	Planos:.....	20
5.	ZONA ZAFARRAYA – calle castaños	22
5.1	La situación y delimitación de su ámbito territorial.	22
5.2	El proceso histórico de su implantación.	22
5.3	La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.....	22
5.4	Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.....	22
5.5	La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.	22
5.6	Grado de consolidación.....	22
5.7	Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.	22
5.8	Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.	23
5.9	Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.	23
5.10	Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.	23
5.11	Planos:.....	23
2	ÍNDICES.....	25
5.12	Tablas.....	25
5.13	ILLUSTRACIONES	25

PGOU DE ZAFARRAYA

Inventario de Asentamientos existentes

Estructura de la propiedad del suelo y edificaciones, proceso histórico de implantación, parcelas y edificaciones existentes, dotaciones e infraestructuras existentes, así como un estudio de viabilidad técnica, jurídica y económica

1 ZONA EL ALMENDRAL – AV. LA LAGUNA

1.1 La situación y delimitación de su ámbito territorial.

Está ubicado en el límite meridional del núcleo de El Almendral y las edificaciones acompañan al viario existente que coincide con una antigua vía pecuaria y en gran medida responde a un desarrollo histórico del núcleo.

1.2 El proceso histórico de su implantación.

El proceso de implementación arranca a mitad del siglo XX aunque la mayor parte de las edificaciones se implementaron durante las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado. La mitad de las edificaciones ya existían en el momento de aprobación de la DSU.

1.3 La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.

Todas las edificaciones se encuentran en Suelo no urbanizable según la DSU vigente

1.4 Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

Tabla 1. Resumen Edificaciones Zona El Almendral Av. de la Laguna I

Referencia catastral	Uso	Nº elementos	Nº viviendas	Nº max. plantas	Spf [m2]	Edad	Techo edificable
0041101VF0904S	Residencial	1	1	2	373	1995	405
0041103VF0904S	Residencial	1	1	1	96	1970	96
0041106VF0904S	Residencial	1	1	2	190	1995	190

0041107VF0904S	Residencial	1	1	2	264	1990	256
0041109VF0904S	Residencial	1	1	2	253	2010	254
0041801UF9994B	Residencial	1	1	1	209	1980	209
9840901UF9994S	Residencial	1	1	2	273	1990	273
9840902UF9994S	Residencial	2	2	2	374	1990	377
9840904UF9994S	Residencial	1	1	2	396	1990	346
9840905UF9994S	Residencial	1	1	2	292	1990	292
9940602UF9994S	Residencial	1	1	2	230	1991	230
9940603UF9994S	Residencial	1	1	2	294	2009	299
9940605UF9994S	Residencial	1	1	2	318	2005	318
9940606UF9994S	Residencial	1	1	2	313	2005	314
9940607UF9994S	Residencial	1	0	1	17	1998	17
0041102VF0904S	Industrial	1	0	1	106	1980	106
0041104VF0904S	Industrial	1	0	1	52	1985	52
0041108VF0904S	Industrial	1	0	2	122	1980	126
9940601UF9994S	Industrial	1	0	2	355	1940	355
Total		20	15	33	4527	37793	4515

1.5 La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

Tabla 2. Resumen Parcelas Zona El Almendral Av. de la Laguna

Referencia Catastral	Figura planeamiento o vigente	Nº de edificaciones	Techo edificable total [m2t]	Spf. Catastral [m2]	Spf. de sector [m2]
0041101VF0904S	SNU	3	405	263	180
0041102VF0904S	SNU	1	106	217	197
0041103VF0904S	SNU	1	96	254	230
0041104VF0904S	SNU	1	52	250	225
0041105VF0904S	SNU	0	0	231	208
0041106VF0904S	SNU	3	190	328	291
0041107VF0904S	SNU	3	256	626	196
0041108VF0904S	SNU	1	126	600	252
0041109VF0904S	SNU	2	254	187	104
0041801UF9994B	SNU	2	209	638	622
9840901UF9994S	SNU	1	273	392	390
9840902UF9994S	SNU	2	377	400	400
9840903UF9994S	SNU	0	0	237	237
9840904UF9994S	SNU	2	346	377	370
9840905UF9994S	SNU	1	292	304	301
9940601UF9994S	SNU	2	355	330	301
9940602UF9994S	SNU	1	230	594	522
9940603UF9994S	SNU	4	299	220	220
9940604UF9994S	SNU	0	0	220	220
9940605UF9994S	SNU	3	318	538	530
9940606UF9994S	SNU	3	314	527	351
9940607UF9994S	SNU	1	17	767	582
22		37	4515	8500	6929

1.6 Grado de consolidación

Tabla 3. Grado de Consolidación - Zona El Almendral Av. de la Laguna

Número de parcelas	33
Número de parcelas vacantes	3
Grado de consolidación	91%
Grado de consolidación servicios urbanísticos	100%

1.7 Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

El ámbito cuenta con los servicios urbanísticos básicos tanto de agua potable, saneamiento, pavimentación y alumbrado público, en condiciones similares a las del resto del núcleo de Almendral.

1.8 Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.

El ámbito forma una zona colindante del núcleo. El viario de conexión es común con el del núcleo de El Almendral y los servicios de suministro son idénticos a los del núcleo de población.

1.9 Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.

Los riesgos naturales existentes en el ámbito son principalmente el riesgo sísmico como sucede en todo el municipio.

1.10 Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico AG-11
- Protección por yacimiento arqueológico
- Vías pecuarias no deslindadas (Vereda de El Almendral y Ventas)

1.11 Planos:

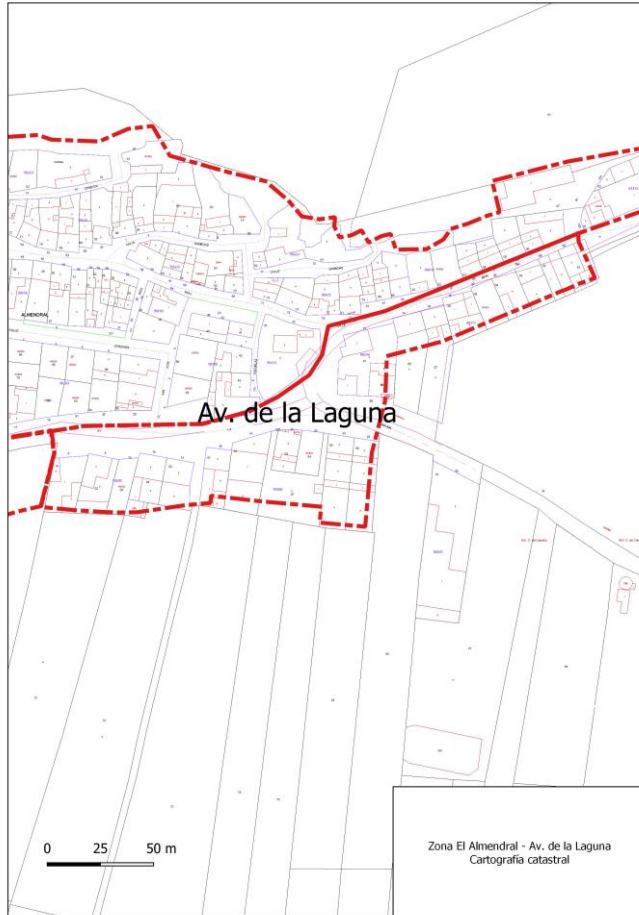


Ilustración 1. Zona El Almendral Av. de la Laguna: Cartografía catastral



Ilustración 2. Zona El Almendral Av. de la Laguna : Ortoimagen

2. ZONA ZAFARRAYA – CONSULTORIO, LA SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL.

Está ubicado en el límite oriental del núcleo de Zafarraya ubicado en un paraje denominado “Consultorio” por albergar el Consultorio de Salud del municipio y en gran medida responde a un desarrollo histórico del núcleo..

2.1 El proceso histórico de su implantación.

El proceso de implementación arranca en la década de los cincuenta del siglo XX aunque la mayor parte de las edificaciones se implementaron durante las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado. La mitad de las edificaciones ya existieron en el momento de aprobación de la DSU. El documento de Aprobación Provisional de las Normas subsidiarias de Planeamiento (1998) previeron la clasificación como Suelo urbano y el vial de circunvalación se realizó conforme a dicho documento.

2.2 La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.

Todas las edificaciones se encuentran en Suelo no urbanizable según la DSU vigente

2.3 Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

Las edificaciones cuentan en general de licencia urbanística municipal.

Tabla 4. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Consultorio

Referencia catastral	Uso	Nº elementos catastrales	Nº viviendas	Nº max. plantas	Spf [m2]	Edad	Techo edificable
8627301UF9982N	Residencial	1	3	1	240	2010	240
8529662UF9982N	Industrial	1	0	1	529	1985	530
8529663UF9982N	Industrial	1	0	1	16	1950	16
8627303UF9982N	Servicios públicos	1	0	2	556	2000	556
Total		4	3	5	1341	7945	134

2.4 La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

Tabla 5. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Consultorio

Referencia Catastral	Figura planeamiento vigente	Nº de edificaciones	Techo edificado total [m2]	Spf. Catastral [m2]	Spf. del sector [m2]
18196A00709011	SNU	0	0	4926	84
8529601UF9982N	SNU	0	0	521	243
8529662UF9982N	SNU	1	530	1254	1059
8627301UF9982N	SNU	1	240	240	235
8627303UF9982N	SNU	1	556	707	568
8627304UF9982N	SNU	0	0	287	287
8627305UF9982N	SNU	0	0	289	289
8627306UF9982N	SNU	0	0	292	292
8627307UF9982N	SNU	0	0	200	200
8627308UF9982N	SNU	0	0	211	205

18196A00709011	SNU	0	0	4926	264
Total	14	3	1326	13853	3726

2.5 Grado de consolidación

Tabla 6. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Consultorio

Número de parcelas	11
Número de parcelas vacantes	5
Grado de consolidación	68%
Grado de consolidación servicios urbanísticos	100%

El ámbito alberga el Consultorio de Zafarraya en instalaciones exclusivas del Ayuntamiento de Zafarraya y obtenidas con cesiones anticipadas.

2.6 Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

El ámbito cuenta con los servicios urbanísticos básicos tanto de agua potable, saneamiento, pavimentación y alumbrado público.

2.7 Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.

El ámbito forma una zona colindante del núcleo. Existe un viario de Circunvalación del núcleo de Zafarraya que se realizó conforma a la Aprobación Provisional de las NNSS (1998) que no llegaron a ser aprobados definitivamente. El viario de circunvalación es el común con el del núcleo de Zafarraya y el vial principal constituye la conexión con el núcleo de El Almendral. Los servicios de suministro son idénticos a los del núcleo de población.

2.8 Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.

Los riesgos naturales existentes en el ámbito son principalmente el riesgo sísmico y de inundación por encharcamiento.

2.9 Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico AG-11
- Colindante ad Dominio Público Hidráulico
- Zona inundable por encharcamiento

2.10 Planos:

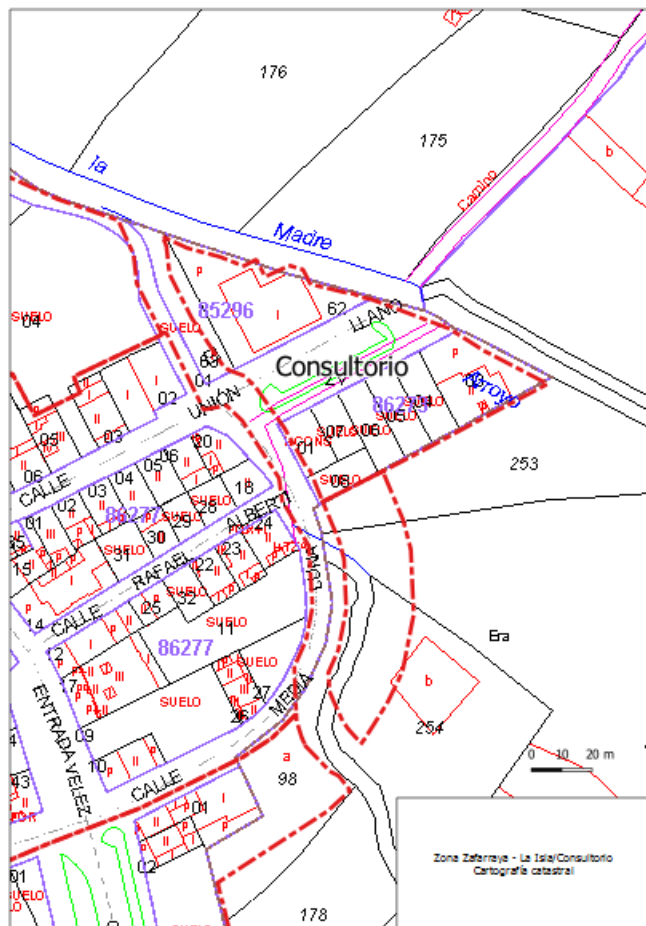


Ilustración 3. - Zona Zafarraya –Consultorio: Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)



Ilustración 4. - Zona Zafarraya – Consultorio: Ortoimagen

3. ZONA ZAFARRAYA – AV. ANDALUCÍA

3.1 LA SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL.

Está ubicado en el límite septentrional del núcleo consolidado de Zafarraya ubicado a lo largo de la Avenida de Andalucía, antigua carretera de conexión hacia el Puerto de Alazores, y en gran medida responde a un desarrollo histórico del núcleo..

3.2 El proceso histórico de su implantación.

El proceso de implementación arranca en la década de los cincuenta del siglo XX aunque la mayor parte de las edificaciones se implementaron durante las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado. La mitad de las edificaciones ya existieron en el momento de aprobación de la DSU. El documento de Aprobación Provisional de las Normas subsidiarias de Planeamiento (1998) previeron la clasificación como Suelo urbano y el vial de circunvalación se realizó conforme a dicho documento.

3.3 La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.

Todas las edificaciones se encuentran en Suelo no urbanizable según la DSU vigente

3.4 Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

Las edificaciones cuentan en general de licencia urbanística municipal.

Tabla 7. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Av. Andalucía

Referencia catastral	Uso	Nº elemento	Nº viviendas	Nº max. plantas	Spf [m2]	Edad	Techo edificable
7732601UF9973S	Residencial	1	1	2	324	1992	324
7732602UF9973S	Residencial	1	1	2	427	1985	409
7732603UF9973S	Residencial	1	1	2	1326	1985	1328
7732604UF9973S	Residencial	1	1	1	197	1995	206
8132609UF9983S	Residencial	38	18	3	3097	2006	2053
8132610UF9983S	Residencial	1	1	2	462	1988	269
8132612UF9983S	Residencial	1	1	2	514	1995	514
8132613UF9983S	Residencial	1	0	1	28	1998	28
8132614UF9983S	Residencial	1	0	1	193	1998	193
8132616UF9983S	Residencial	1	0	1	214	2001	214
8132617UF9983S	Residencial	1	0	2	142	2001	142
8132618UF9983S	Residencial	4	4	2	1317	2007	710
8132620UF9983S	Residencial	1	1	1	300	2005	150
8132621UF9983S	Residencial	1	0	1	41	2001	41
8132622UF9983S	Residencial	1	1	1	260	2005	159
8132623UF9983S	Residencial	1	1	1	121	2005	121
8132624UF9983S	Residencial	1	1	1	112	2005	112
8132627UF9983S	Residencial	1	1	2	460	2010	250
8132611UF9983S	Industrial	1	0	2	384	1969	468
8132630UF9983S	Industrial	1	0	1	180	1969	180
8132619UF9983S	Comercio	1	0	2	417	1980	417
TOTAL		61	33	33	10516	41900	8288

La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

Tabla 8. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Av. Andalucía

Referencia Catastral	Figura planeamiento vigente	Nº de edificaciones	Techo edificado total [m2]	Spf. Catastral [m2]	Spf. del sector [m2]
7732601UF9973S	SNU	2	324	429	426
7732602UF9973S	SNU	2	409	845	845
7732603UF9973S	SNU	1	1328	1801	1732
7732604UF9973S	SNU	2	206	723	723
8132609UF9983S	SNU	11	2053	1111	1029
8132610UF9983S	SNU	1	269	650	650
8132611UF9983S	SNU	3	468	755	737
8132612UF9983S	SNU	2	514	765	754
8132613UF9983S	SNU	1	28	543	527
8132614UF9983S	SNU	1	193	500	488
8132615UF9983S	SNU	20	0	414	407
8132616UF9983S	SNU	1	214	646	638
8132617UF9983S	SNU	1	142	621	616
8132618UF9983S	SNU	5	710	608	605
8132619UF9983S	SNU	2	417	691	689
8132620UF9983S	SNU	1	150	471	471
8132621UF9983S	SNU	1	41	485	485
8132622UF9983S	SNU	1	159	489	489
8132623UF9983S	SNU	1	121	493	492
8132624UF9983S	SNU	1	112	468	466
8132625UF9983S	SNU	0	0	695	691
8132626UF9983S	SNU	0	0	709	706
8132627UF9983S	SNU	4	250	723	723
8132628UF9983S	SNU	0	0	738	378
8132630UF9983S	SNU	1	180	180	162
8132631UF9983S	SNU	0	0	572	561
8132628UF9983S	SNU	0	0	738	360
TOTAL	27	65	8288	17863	16850

3.5 Grado de consolidación

Tabla 9. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Av. Andalucía

Número de parcelas	27
Número de parcelas vacantes	4
Grado de consolidación	85%
Grado de consolidación servicios urbanísticos	100%

3.6 Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

El ámbito cuenta con los servicios urbanísticos básicos tanto de agua potable, saneamiento, pavimentación y alumbrado público.

3.7 Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.

El ámbito forma una zona colindante del núcleo. Existe un viario principal que coincide con el antiguo vial principal de salida del núcleo de Zafarraya. Los servicios de suministro son idénticos a los del núcleo de población.

3.8 Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.

Los riesgos naturales existentes en el ámbito son principalmente el riesgo sísmico.

3.9 Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico AG-11

3.10 Planos:



Ilustración 5. Zona Zafarraya – Av. Andalucía: Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)



Ilustración 6. Zona Zafarraya – Av. Andalucía: Ortoimagen

4. ZONA ZAFARRAYA – AVENIDA DE LOS CASTAÑOS

4.1 La situación y delimitación de su ámbito territorial.

Está ubicado en el límite meridional del núcleo consolidado de Zafarraya ubicado en la entrada del municipio, con edificaciones que fueron edificados a lo largo de la Carretera A-346 que se denomina Avenida de Andalucía de los Castaños. Al sur se encuentra un ámbito urbano delimitado en la DSU y que corresponde principalmente a actividades mezclado con uso residencial.

4.2 El proceso histórico de su implantación.

El proceso de implementación arranca en la década de los ochenta del siglo XX aunque la las edificaciones se implementaron entre 1985 y 2009. La mitad de las edificaciones ya existieron en el momento de aprobación de la DSU. El documento de Aprobación Provisional de las Normas subsidiarias de Planeamiento (1998) previó la clasificación como Suelo urbano y el vial principal se realizó contando con cesiones anticipadas de los propietarios colindantes.

4.3 La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.

Todas las edificaciones se encuentran en Suelo no urbanizable según la DSU vigente

4.4 Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

Las edificaciones cuentan en general de licencia urbanística municipal.

Tabla 10. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Av. de los Castaños

Referencia catastral	Uso	Nº elementos	Nº viviendas	Nº max. plantas	Spf [m2]	Edad	Techo edificable
8425511UF9982N	Residencial	1	1	3	457	2009	457
8425512UF9982N	Residencial	1	1	3	457	2007	457
8425514UF9982N	Residencial	1	1	1	328	1985	328
8524401UF9982S	Residencial	1	1	2	334	2000	334
8524403UF9982S	Residencial	1	1	1	265	2000	271
8524407UF9982S	Residencial	1	1	2	538	2009	359
8525601UF9982N	Residencial	1	1	2	428	1987	427
8525602UF9982N	Residencial	1	1	2	213	1987	213
8525604UF9982N	Residencial	1	1	2	354	1980	316
8525606UF9982N	Residencial	1	1	2	614	1985	614
8525608UF9982N	Residencial	1	1	2	444	1985	446
8525610UF9982N	Industrial	1	0	1	98	1980	98
8525611UF9982N	Comercio	1	0	2	383	1985	383
TOTAL		13	11	25	4913	25899	4703

4.5 La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

Tabla 11. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Av. de los Castaños

Referencia Catastral	Figura planeamiento vigente	Nº de edificaciones	Techo edificado total [m2]	Spf. Catastral [m2]	Spf. del sector [m2]
8524305UF9982S	SNU	2	195	285	23
8425501UF9982N	SNU	0	0	181	181
8425502UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425503UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425504UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425505UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425506UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425507UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425508UF9982N	SNU	0	0	250	250
8425509UF9982N	SNU	0	0	250	249
8425510UF9982N	SNU	0	0	250	244
8425511UF9982N	SNU	6	457	250	242
8425512UF9982N	SNU	6	457	250	244
8425513UF9982N	SNU	0	0	281	261
8425514UF9982N	SNU	3	328	511	456
8425515UF9982N	SNU	0	0	1299	1299
8524401UF9982S	SNU	4	334	706	640
8524402UF9982S	SNU	0	0	529	485
8524403UF9982S	SNU	3	271	424	385
8524404UF9982S	SNU	0	0	499	326
8524405UF9982S	SNU	0	0	305	286
8524407UF9982S	SNU	6	359	610	571
8525601UF9982N	SNU	3	427	525	525

8525602UF9982N	SNU	3	213	200	200	
8525603UF9982N	SNU	0	0	1074	1074	
8525604UF9982N	SNU	3	316	2384	2266	
8525605UF9982N	SNU	0	0	1166	1064	
8525606UF9982N	SNU	3	614	465	465	
8525607UF9982N	SNU	0	0	1432	1248	
8525608UF9982N	SNU	2	446	1218	1204	
8525609UF9982N	SNU	0	0	1130	1130	
8525610UF9982N	SNU	1	98	1009	982	
8525611UF9982N	SNU	1	383	443	436	
8525612UF9982N	SNU	0	0	300	300	
8525613UF9982N	SNU	0	0	319	319	
18196A00700253	SNU	0	0	3210	428	
18196A00700254	SNU	0	0	3685	703	
18196A00700255	SNU	0	0	22662	378	
TOTAL		38	46	4898	49602	20364

4.6 Grado de consolidación

Tabla 12. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Av. de los Castaños

Número de parcelas	38
Número de parcelas vacantes	22
Grado de consolidación	38%
Grado de consolidación servicios urbanísticos	100%

El ámbito se articula a lo largo de la Avenida de los Castaños, vial de entrada del municipio. La adecuación del vial y su urbanización, incluidos todos los servicios urbanísticos básicos se realizó con cesiones anticipadas gratuitas de los propietarios colindantes.

4.7 Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

El ámbito cuenta con los servicios urbanísticos básicos tanto de agua potable, saneamiento, pavimentación y alumbrado público.

4.8 Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.

El ámbito forma una zona colindante del núcleo. Existe un viario principal que coincide con el antiguo vial principal de salida del núcleo de Zafarraya. Los servicios de suministro son idénticos a los del núcleo de población.

4.9 Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.

Los riesgos naturales existentes en el ámbito son principalmente el riesgo sísmico e de inundaciones.

4.10 Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico AG-11
- Colindante ad Dominio Público Hidráulico
- Zona inundable por encharcamiento

4.11 Planos:



Ilustración 7. Zona Zafarraya – Av. de los Castaños: Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)



Ilustración 8. Zona Zafarraya – Av. de los Castaños Ortoimagen

5. Zona Zafarraya – CALLE CASTAÑOS

5.1 La situación y delimitación de su ámbito territorial.

Está ubicado en el límite occidental del núcleo secundario consolidado de uso industrial/residencial de Zafarraya ubicado en la Entrada del municipio colindante a la Carretera A-346 y que se denomina Avenida de Andalucía de los Castaños.

5.2 El proceso histórico de su implantación.

El proceso de implementación arranca en la década de los sesenta del siglo XX y la edificación se construyó en el año 1965. El documento de Aprobación Provisional de las Normas subsidiarias de Planeamiento (1998) previó la clasificación como Suelo urbano

5.3 La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.

La edificación existente se encuentra en Suelo no urbanizable según la DSU vigente

5.4 Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

La edificación cuenta en general de licencia urbanística municipal.

Tabla 13. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Calle Castaños

Referencia catastral	Uso	Nº elementos	Nº viviendas	Nº max. plantas	Spf [m2]	Edad	Techo edificable
8524306UF9982S	Industrial	1	0	3	2415	1965	180
TOTAL		1	0	3	2415	1965	180

5.5 La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

Tabla 14. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Calle Castaños

Referencia Catastral	Figura planeamiento vigente	Nº de edificaciones	Techo edificado total [m2]	Spf. Catastral [m2]	Spf. del sector [m2]
18196A00800006	SNU	0	0	1517	1418
8524306UF9982S	SNU	2	2417	3751	3616
TOTAL		2	2417	5268	5034

5.6 Grado de consolidación

Tabla 15. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Calle Castaños

Número de parcelas	2
Número de parcelas vacantes	1
Grado de consolidación superficie bruta	72%
Grado de consolidación servicios urbanísticos	100%

5.7 Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

El ámbito cuenta con los servicios urbanísticos básicos tanto de agua potable, saneamiento, pavimentación y alumbrado público.

5.8 Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.

El ámbito forma una zona colindante del núcleo. Los servicios de suministro son idénticos a los del núcleo de población.

5.9 Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.

Los riesgos naturales existentes en el ámbito son principalmente el riesgo sísmico e de inundaciones.

5.10 Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico AG-11
- Zona inundable por encharcamiento

5.11 Planos:



Ilustración 9. Zona Zafarraya – Calle Castaños Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)



Ilustración 10. Zona Zafarraya – Calle Castaños: Ortoimagen

2 ÍNDICES

5.12 Tablas

Tabla 1. Resumen Edificaciones Zona El Almendral Av. de la Laguna I	8
Tabla 2. Resumen Parcelas Zona El Almendral Av. de la Laguna	9
Tabla 2. Grado de Consolidación - Zona El Almendral Av. de la Laguna	9
Tabla 2. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – La Isla/Consultorio	12
Tabla 3. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – La Isla/Consultorio	12
Tabla 2. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – La Isla/Consultorio.....	13
Tabla 3. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Av. Andalucía	15
Tabla 4. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Av. Andalucía	16
Tabla 2. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Av. Andalucía.....	16
Tabla 5. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Av. de los Castaños	18
Tabla 6. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Av. de los Castaños	19
Tabla 2. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Av. de los Castaños.....	19
Tabla 7. Resumen Edificaciones Zona Zafarraya – Calle Castaños.....	22
Tabla 8. Resumen Parcelas Zona Zafarraya – Calle Castaños	22
Tabla 2. Grado de Consolidación - Zona Zafarraya – Calle Castaños.....	22

5.13 ILLUSTRACIONES

Ilustración 1. Zona El Almendral Av. de la Laguna: Cartografía catastral	11
Ilustración 2. Zona El Almendral Av. de la Laguna : Ortoimagen	11
Ilustración 3. - Zona Zafarraya – La Isla/Consultorio: Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)	14

Ilustración 4. - Zona Zafarraya – La Isla/Consultorio: Ortoimagen	14
Ilustración 5. Zona Zafarraya – Av. Andalucía: Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)	17
Ilustración 6. Zona Zafarraya – Av. Andalucía: Ortoimagen.....	17
Ilustración 7. Zona Zafarraya – Av. de los Castaños: Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)	20
Ilustración 8. Zona Zafarraya – Av. de los Castaños Ortoimagen.....	21
Ilustración 9. Zona Zafarraya – Calle Castaños Cartografía catastral (existe un pequeño desplazamiento del plano catastral)	23
Ilustración 10. Zona Zafarraya – Calle Castaños: Ortoimagen.....	24