

33333



## AVANCE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GRANADA (PGOM).

### MEMORIA DE ORDENACIÓN





# ÍNDICE

<b>MO.1. OBJETIVOS PROPUESTOS PARA ORIENTAR UNA POLÍTICA URBANA Y TERRITORIAL QUE IMPULSE UN PROYECTO PARA LA SOSTENIBILIDAD EN GRANADA.....</b>	<b>1</b>
1º OBJETIVO. EVITAR LOS PROCESOS DE EXPANSIÓN URBANA QUE SEAN INNECESARIOS, PRIORIZANDO LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD EXISTENTE.	2
2º OBJETIVO. ADOPTAR UN MODELO URBANO DE CIUDAD COMPACTA Y FUNCIONALMENTE DIVERSA .....	4
3º OBJETIVO: MEJORAR LA INTEGRACIÓN URBANA DEGRANADA Y PROMOVER LA CONSERVACIÓN, MEJORA Y REVITALIZACIÓN DE SUS BARRIOS. ....	7
4º OBJETIVO: GARANTIZAR UNA MOVILIDAD EFICIENTE Y SOSTENIBLE. ....	8
5º OBJETIVO. LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA, LA COHESIÓN SOCIAL E INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO .....	10
6º OBJETIVO. CONTRIBUIR A LA ACTIVACIÓN ECONÓMICA DE LA REGIÓN Y A LA DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA DEL MUNICIPIO .....	13
7º OBJETIVO. ADAPTAR EL MODELO URBANO-TERRITORIAL DE GRANADA A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN. ....	16
8º OBJETIVO. OTORGAR PROTAGONISMO EN LA ORDENACIÓN AL SISTEMA AMBIENTAL QUE DA FORMA Y LEGIBILIDAD AL TERRITORIO, IDENTIFICANDO, PRESERVANDO Y FORTALECIENDO TODOS LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. ....	18
9º OBJETIVO. VALORAR LAS FUNCIONES AGRARIAS, GANADERAS, TERRITORIALES, ECOLÓGICAS U PAISAJÍSTICAS DEL SUELO RÚSTICO, CONTRIBUYENDO A LA ACTIVACIÓN TERRITORIAL DEL MEDIO RURAL. ....	20
10º OBJETIVO. CONSERVAR Y PRESERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL PAISAJE.....	21
EL PROPÓSITO. ASEGURAR LA INSTRUMENTACIÓN DE UN PROCESO PARTICIPATIVO .....	22
<b>MO.2. LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>24</b>
2.1. EL SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS Y ZONAS.....	27
2.1.1 EL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	28
2.1.2 SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA DE RIESGOS.....	35
2.1.3 SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. ESTABLECIMIENTO DE ZONAS. ....	35
2.1.4 SUELO RÚSTICO COMÚN .....	37
2.1.5 HÁBITAT RURAL DISEMINADO.....	39
2.1.6 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES NO INTEGRABLES Y OTRAS INSTALACIONES AUTORIZADAS. ....	40
2.1.7 SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO .....	41
<b>2.2 EL SUELO URBANO .....</b>	<b>41</b>
<b>MO.3. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN: ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN</b>	<b>45</b>
3.1 DIRECTRICES RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN YA DELIMITADAS EN DESARROLLO DEL PGOU 2001. ....	45
3.2 CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 31 DE LA LISTA Y SU COHERENCIA CON LA CIUDAD EXISTENTE. ....	49
3.2.1 INTRODUCCIÓN. LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN.....	49
3.2.2 DIRECTRICES GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE DELIMITACIONES DE ATU PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS Y BASES PARA UNA ADECUADA INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL .....	56
<b>MO.4. LA INFRAESTRUCTURA VERDE. UN CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>61</b>
4.1 LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL SUELO RÚSTICO PROPUESTA EN EL AVANCE DEL PGOM. COMPONENTES Y FUNCIONES. ....	64
4.2 LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LAS RELACIONES CAMPO-CIUDAD. LA CONTINUIDAD DE LA INFRESTRUCTURA VERDE EN EL MEDIO URBANO .....	69
<b>MO.5. LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, DE MOVILIDAD Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, ASÍ COMO DE LAS REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>70</b>
5.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ....	70

5.2.	SISTEMAS GENERALES PARA LA MOVILIDAD.....	81
5.2.1.	EL SISTEMA VIARIO Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE .....	81
5.2.2.	LOS MODOS FERROVIARIOS. EL TREN Y EL METRO .....	87
5.3.	SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	100
5.4.	LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE. ....	107
5.4.1.	PROPUESTAS PARA EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA .....	107
5.4.2.	RED ELÉCTRICA Y DE GAS NATURAL.....	109
5.4.3.	EFICIENCIA PARA LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PUBLICO .....	110
5.4.4.	REDES DE TELECOMUNICACIONES.....	110
5.4.5.	RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.....	111
<b>MO.6.</b>	<b>LOS BIENES Y ESPACIOS CON UNA SINGULAR PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>114</b>
6.1.	MONUMENTOS.....	114
6.2.	CONJUNTOS HISTÓRICOS.....	157
6.3.	JARDINES HISTÓRICOS.....	159
6.4.	SITIOS HISTÓRICOS.....	161
6.5.	ZONAS ARQUEOLÓGICAS.....	162
6.6.	LUGARES DE INTERÉS INDUSTRIAL.....	163
6.7.	ZONAS PATRIMONIALES.....	164
6.8.	PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL ÁREA “BUFFER” EN EL BIEN INSCRITO EN LA LISTA DEL PATRIMONIO MUNDIAL “ALHAMBRA Y GENERALIFE Y ALBAICÍN”.....	165
<b>MO.7.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.....</b>	<b>169</b>
7.1.	USOS GLOBALES.....	170
7.2.	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL MODELO TERRITORIAL Y EL MEDIO URBANO.....	171
<b>MO.8.</b>	<b>EL NUEVO PLANEAMIENTO Y LA VIVIENDA.....</b>	<b>172</b>
8.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	172
8.2.	EL MARCO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA .....	173
8.3.	MEDIDAS A ADOPTAR EN EL NUEVO PLANEAMIENTO .....	174
8.4.	LA PECULIARIDAD DE LAS VIVIENDAS CUEVAS EN GRANADA.....	178
<b>MO.9.</b>	<b>INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO COMO PIEZA ESENCIAL EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE CIUDAD PROPUESTO .....</b>	<b>184</b>
9.1.	DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA .....	187
<b>MO.10.</b>	<b>LA PROGRAMACIÓN EN EL NUEVO PAPEL DEL PGOM COMO DEFINIDOR DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL Y DE SU EVOLUCIÓN .....</b>	<b>194</b>
10.1.	CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN EL MARCO DE LA LISTA.....	195

10.2.	EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN BASE DE LAS POLÍTICAS INVERSORAS MUNICIPALES.....	198
10.3.	PLAZO DE PROGRAMACIÓN Y PRIORIZACIÓN EN EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEFINIDORES DEL MODELO .....	199
10.4.	INCORPORACIÓN DE MEDIDAS DE SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN Y AJUSTE DE LA PROGRAMACIÓN. ....	200
<b>MO.11.</b>	<b>LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN GENERAL. LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>201</b>
11.1.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PGOM.....	201
11.1.1.	CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIEROS POR EL DOCUMENTO COMPLETO DEL PGOM, .....	203
11.2.	EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO .....	206
11.2.1.	LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS. ....	207
11.2.2.	EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS .....	209
11.3.	LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	211
11.3.1.	RECOMENDACIONES SOBRE LA METODOLOGÍA A EMPLEAR PARA LA ELABORACIÓN DE MVE POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	212
<b>MO.12.</b>	<b>VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.....</b>	<b>216</b>
12.1.	FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN GRANADA .....	217
12.2.	PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES. ....	219
12.3.	ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.....	220
12.4.	LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN.....	221
12.4.1.	DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. ....	222
12.4.2.	DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: MOVILIDAD.....	222
12.4.3.	DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .....	223
12.4.4.	DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO .....	223
12.4.5.	DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL.....	223
12.5.	UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROUESTAS DEL AVANCE. ....	224

# MO.1.

## OBJETIVOS PROPUESTOS PARA ORIENTAR UNA POLÍTICA URBANA Y TERRITORIAL QUE IMPULSE UN PROYECTO PARA LA SOSTENIBILIDAD EN GRANADA



La nueva ordenación urbanística general que propone este documento de Avance de Plan General de Ordenación Municipal de Granada está orientada por un conjunto de principios, fines y directrices que aseguran el interés general del proyecto urbano-territorial propuesto y que han sido deducidos de las principales disposiciones normativas y documentos de referencias adoptados por las Administraciones para definir las políticas públicas de ordenación del suelo y del territorio desde los requerimientos de la sostenibilidad.

Los principios, fines, directrices y criterios establecidos en las disposiciones y documentos de referencia son:

- a) Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 y criterios básicos de utilización del suelo establecidos en el artículo 20, ambos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- b) Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). De forma sintética el apartado 4 del artículo 4 de la LISTA, establece que la actividad urbanística comprende *la "incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía"*.
- c) Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 del del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA).
- d) Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006), sin perjuicio de reconocer la necesidad de revisión de los contenidos propositivos del POTA para su ajuste a la LISTA y a la nueva realidad andaluza.
- e) Los criterios generales que para la ordenación de los asentamientos y de las áreas ambientales se incorporan en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado por Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, vigente, sin perjuicio de reconocer la necesidad de la revisión de los contenidos propositivos de este POT.
- f) Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019 (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España- como una acción palanca, reconociendo su papel de acelerador de la implementación y el progreso conjunto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- g) Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030

Asumiendo estos principios, directrices, fines y criterios deducidos de la normativa y documentos de referencias, el modelo urbano y territorial que se propone por el Plan General de Ordenación Municipal de Granada se asienta en los siguientes 10 OBJETIVOS, MÁS UN PROPÓSITO.

## 1º OBJETIVO.

### EVITAR LOS PROCESOS DE EXPANSIÓN URBANA QUE SEAN INNECESARIOS, PRIORIZANDO LAS ACTUACIONES EN LA CIUDAD EXISTENTE.

El primer objetivo del PGOM adoptado coincide con el Objetivo 1 de la Agenda Urbana Española de 2019 y pretende reducir el consumo de suelo virgen “adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas, fomentando la productividad del suelo ya transformado”.

Este principio está ya implícitamente establecido en el TRLSRU 2015, al establecer en el artículo 20.1.a) la necesidad de justificar convenientemente la habilitación de actuaciones de nueva urbanización sobre la base de su suficiencia e idoneidad, dimensionando estrictamente el suelo “preciso para satisfacer las *necesidades que lo justifiquen*”.

En gran medida, esta legislación estatal tenía como precedente la Comunicación de la Comisión Europea denominada “Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea” en la que se expresaba que para enfrentar *al problema común del desarrollo urbano sostenible (...) las estrategias urbanas deben aunar medidas que hagan más sostenibles las ciudades (...)* y destaca la necesidad de “*promover modelos de asentamiento que usen eficazmente los recursos, limitando con ello la utilización de terreno y la expansión urbana y aminorar las repercusiones negativas del transporte aspirando a formas de desarrollo económico que dependan menos del transporte y fomentando el uso de medios de transporte más sostenibles desde el punto de vista del medio ambiente*”.

El Informe “Ciudades del Mañana; Retos, visiones y caminos a seguir” elaborado en 2011 por la Dirección General de Política Regional de la Comisión Europea, considera la expansión urbana y la propagación de asentamientos con baja densidad de población “*como una de las mayores amenazas para el desarrollo territorial sostenible, ya que los servicios públicos son más caros y más difíciles de ofrecer, los recursos naturales están sobreexplotados, las redes de transporte público son insuficientes y la dependencia de los coches y la congestión de las carreteras dentro y fuera de las ciudades son muy fuertes*”.

“*Los modelos de crecimiento fundados en un desarrollo urbano y expansivo aumenta las distancias de desplazamiento. Lo que contribuye a acrecentar la dependencia del vehículo, un consumo de espacio y energía y de importantes impactos medioambientales* (Guía Práctica para la elaboración e implementación de Planes de Movilidad Urbana Sostenible, España. PMUS, 2008).



- |   |   |
|---|---|
| <p>Objetivo Estratégico 1: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.</p> | <p>Objetivo estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.</p>           |
| <p>Objetivo Estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.</p>                     | <p>Objetivo estratégico 7: Impulsar y favorecer la Economía Urbana.</p>                   |
| <p>Objetivo estratégico 3: Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.</p>     | <p>Objetivo estratégico 8: Garantizar el acceso a la Vivienda.</p>                        |
| <p>Objetivo estratégico 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.</p>     | <p>Objetivo estratégico 9: Liderar y fomentar la innovación digital.</p>                  |
| <p>Objetivo estratégico 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.</p>                                 | <p>Objetivo Estratégico 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.</p> |

Imagen del libro Agenda Urbana Española 2019 y Objetivos Estratégicos.

El Libro Verde de la Sostenibilidad Urbana y Local (2012) consideraba urgente acomodar el proceso de urbanización a los ejes de un modelo urbano compacto, complejo, eficiente y estable socialmente. Los objetivos relacionados con el urbanismo se podrían resumir en un axioma central: crear ciudad y no urbanización.

En último extremo se trata de entender la sostenibilidad urbana en términos de solidaridad intergeneracional: de asumir el principio de prudencia en relación con las proyecciones urbanísticas para no comprometer las decisiones de las nuevas generaciones. El desarrollo sostenible es el que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades (Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo 1987).

Este primer objetivo del PGOM es una exigencia del artículo 4.2 de la LISTA que establece, como uno de los principios generales de la ordenación, el principio de ocupación sostenible del suelo.

En este principio general se traduce en el mandato de *“promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.”*



Imágenes de los libros *Ciudades del Mañana* y *Libro Verde*.

En congruencia con este principio general, el artículo 61 apartado 1 de la LISTA, dispone que los instrumentos de ordenación urbanística general “establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana” y revitalicen la ciudad existente.

En consecuencia, el Plan General de Granada debe asumir el objetivo de priorizar la renovación de los suelos ya transformados que se encuentran en desuso o degradados, así como la compleción de las tramas urbanas incompletas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos.

La materialización del objetivo establecido requiere que cada una de las ART del PGOU vigente no desarrolladas deban ser en este proceso de revisión de planeamiento general valoradas y ponderadas a los efectos de determinar cuáles resultan conformes con el nuevo modelo de ciudad y las estrategias adoptadas sobre evolución sostenible del mismo.

En cuanto al ART 1, SUNS1 en el planeamiento vigente, estaba previsto con destino a uso residencial (VPO) en la zona norte, si bien cuenta con restricciones en el POT AUG, por lo que se mantiene como suelo rústico con las limitaciones de la ordenación territorial.

En relación con la ART-2, se tiene presente que es un desarrollo estratégico para consolidar el progreso económico de la ciudad disponiendo de un área logística de nivel regional. En efecto, el ámbito cuenta con un Plan Funcional del Área Logística de Interés Autonómico de Granada, de modo que la ordenación pormenorizada será desarrollada, de acuerdo a lo establecido en el Proyecto de Actuación, mediante la redacción de un Plan Especial del Área Logística. En consecuencia, la propuesta del Avance de PGOM es mantener este ámbito como SR Común con actuación de nueva urbanización delimitada.

Sobre el ART-3, teniendo presente su localización, la propuesta del Avance del PGOM es clasificar los terrenos como suelo rústico reservado para usos de interés general (conforme permite el artículo 14.1.c) de la LISTA), conforme con las determinaciones que el Plan Subregional vigente establece el destino de usos de interés general para esos terrenos.

Ha de aclararse que el Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1.c) de la LISTA, incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser preservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

En relación con el ART 4, ahora SUNS-2 del Plan Vigente, se trataba de un área de reserva de terreno con destino a residencial a desarrollar por el sistema de expropiación, siendo posteriormente eliminada la consideración de área de reserva con la correspondiente innovación del PGOU, quedando como suelo urbanizable no sectorizado en los términos de la extinta LOUA. Se considera asumible la integración de este ámbito territorial en el nuevo modelo urbano-territorial y en su evolución. Por ello, este documento de Avance del PGOM propone clasificar el ámbito como suelo rústico común con delimitación de actuación y a desarrollar como actuación de transformación urbanística de nueva urbanización de uso residencial. Recientemente se ha iniciado el expediente de delimitación de nueva urbanización por particulares.

En relación con la directriz de compleción de tramas incompletas, se pone de relieve que existen unas bolsas de suelo en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada localizadas en el borde del suelo urbano que el Plan Subregional vigente identifica como zonas sobre las que son susceptibles realizar propuestas de actuaciones de transformación. En concreto estas zonas de borde precisadas de ajustes en la delimitación para completar la trama urbana son:

- 1.- Los terrenos localizados en la margen izquierda de la antigua carretera de Málaga, en el entorno del restaurante Pepe Quiles, sobre los que se llevará a cabo operaciones que precisen.
- 2.- En la Huerta del Rasillo, entre la Circunvalación de Granada y la calle Virgen Blanca, que será considerado suelo urbano, al estar integrado en la malla urbana y cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Lista, sometida a una ATU de reforma interior.
- 3.- Los terrenos ubicados entre Huerta del Rasillo y Avenida de las Alpujarras con destino a Sistema General de Espacios Libres de acuerdo con la ordenación territorial.
- 4.- Los terrenos ubicados en la SUNS-2 y que completa la trama hasta el municipio de Huétor Vega, en los que se delimitará una Actuación de nueva urbanización.

## 2º OBJETIVO.

### ADOPTAR UN MODELO URBANO DE CIUDAD COMPACTA Y FUNCIONALMENTE DIVERSA.

Este segundo objetivo también se relaciona con una estrategia de utilización racional del suelo; se trata de conseguir una ciudad con continuidad formal y de carácter multifuncional.

Este segundo objetivo general del PGOM coincide con la directriz incorporada también en el apartado 1 del artículo 61 de la LISTA dirigida a los instrumentos de ordenación general y el POU de fomentar “la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

Igualmente, en el artículo 79.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA) establece como directriz a cumplimentar por los instrumentos de ordenación urbanística la de favorecer “la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos”

Ya la Estrategia Territorial Europea (ETE) de 1999, manifestó que «para poder controlar mejor la continua tendencia a la expansión de las ciudades, los Estados (...) deben apoyarse en la idea de la “ciudad compacta” (o ciudad de pequeñas distancias)».



Esquema conceptual de Ciudad Compacta Conectada.

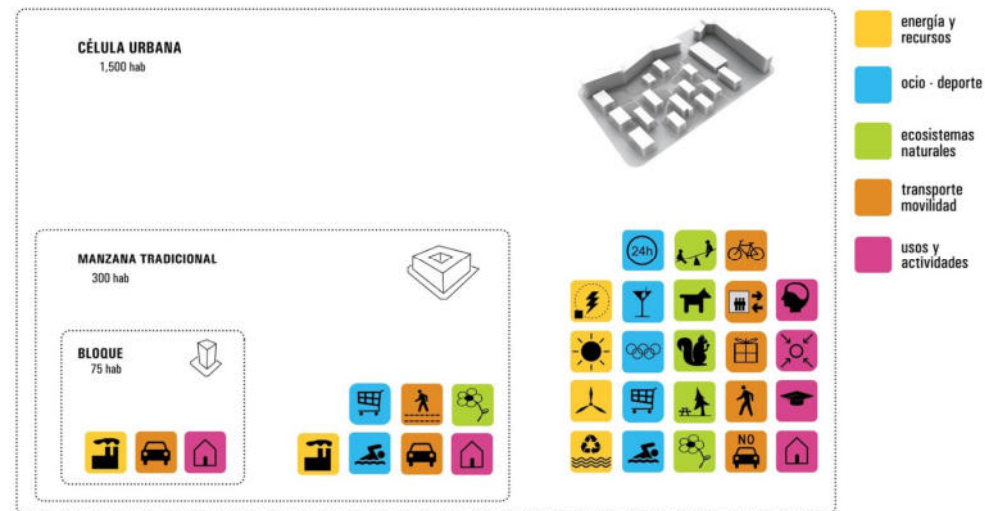
La ciudad compacta es el mejor exponente de la eficiencia territorial. La eficiencia territorial es lo que permite obtener los mejores beneficios con el menor gasto de recursos (Santcovsky, 2014).

La Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007) destaca que «una clave importante para alcanzar un uso eficiente y sostenible de los recursos es una estructura urbana compacta. Ésta puede alcanzarse a través de la planificación territorial y urbana, que puede prevenir los fenómenos de dispersión de la urbanización a través de un fuerte control de la oferta de suelo y de los desarrollos especulativos. La estrategia de mezclar las zonas residenciales con las de trabajo, los centros educativos, los servicios y las zonas de ocio en las distintas zonas urbanas se ha demostrado como especialmente sostenible».





Imagen del libro La Carta de Leipzig



Esquema conceptual de sostenibilidad y complejidad en las diferentes escalas de intervención en la ciudad.

La infraestructura urbana tiene un costo mucho menor por persona a medida que aumenta la densidad de población. De una parte, el ahorro en el costo de implantación de la infraestructura resultante de un desarrollo urbano compacto y denso alcanza el 55% respecto al de zonas más dispersas. De otra, desde la perspectiva del coste de mantenimiento, resulta

que, en un desarrollo residencial con una densidad de 20 viviendas por hectárea, el presupuesto público para el mantenimiento de la infraestructura puede ser seis veces mayor que el de un área con el mismo número de viviendas en un barrio de mayor densidad media (60 viviendas por hectárea).



imagen conceptual sobre ciudades pensadas ciudades ordenadas.

El Objetivo Estratégico 2 de la Agenda Urbana Española de 2019 se dirige a “evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”. A tal efecto, significa que la planificación u ordenación del suelo debe perseguir estructuras urbanas compactas y polifuncionales, que prioricen los procesos de reciclaje de los tejidos urbanos ya existentes, la recuperación de suelos en desuso ubicados en el interior de los ámbitos urbanos y la redensificación de los suelos urbanizables dispersos. Y ello implica asegurar un resultado equilibrado favoreciendo, cuando correspondan, procesos de ocupación y transformación del suelo con densidades adecuadas que, en todo caso, deberán resultar eficientes combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.

Además, la AUE/2019 incorpora un conjunto de objetivos específicos que inciden, de manera determinante, en mejorar los niveles de complejidad funcional en la ciudad, entre los que destaca garantizar la diversidad de usos, incentivando la mezcla de actividades, evitando la terciarización de las áreas centrales de la ciudad y favoreciendo la coexistencia de usos en la edificación.

De otra parte, la densidad residencial eficiente garantiza la compacidad de la ciudad, que es un atributo fundamental del que dependen la funcionalidad del sistema urbano y una movilidad sostenible.

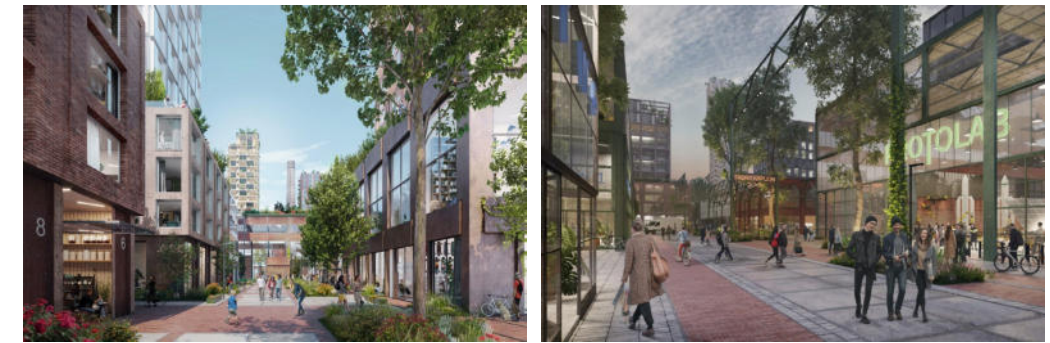
La Agenda Urbana Española 2019, advierte que los valores propios del modelo urbano español (compacidad, densidad cualificada, complejidad, mezcla de usos, espacio público integrador, diversidad social) *«han sido ignorados en los desarrollos urbanos de la periferia de muchas ciudades, con esquemas anodinos, ajenos a su cultura y carentes de identidad»*. Es decir, en el pasado reciente, la planificación urbanística ha contribuido a desvirtuar el tradicional modelo de ciudad española, que ha sido compacto, razonablemente denso y complejo, con espacios urbanos seguros, saludables y de calidad, que garantizan la convivencia y fomentan la diversidad social.

En la misma línea, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 asume el reto de promover el equilibrio territorial y para ello requiere articular estrategias para lograr ciudades con estructuras y tramas urbanas compactas, con priorización de procesos que promuevan la rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la recuperación de suelos en desuso; propiciando la proximidad a los equipamientos y servicios; fomentando la cohesión social y favoreciendo la convivencia.

No obstante, es preciso tener presente (tal como expone la Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades -Agencia de Ecología Urbana de Barcelona-) que para obtener una vida urbana “equilibrada” es necesario corregir la compacidad excesiva. Los tejidos residenciales excesivamente compactos generalmente tienen un déficit considerable de espacio público de estancia; por ello, el equilibrio se consigue liberando espacio, hoy dedicado a la movilidad o a la edificación. Liberar espacio de la movilidad es más fácil que liberarlo de la edificación por razones obvias.

Por tanto, el Avance del PGOM de Granada asume como objetivo (integrante de las Estrategias de los nuevos desarrollos y de Estrategias para la ciudad existente) conseguir estructuras urbanas basadas en la densidad, la complejidad y la mezcla de usos en los nuevos tejidos surgidos de actuaciones de transformación urbanística.

A tal fin, los instrumentos de ordenación detallada de la Áreas de Transformación Urbanística deberán limitar la proliferación de espacios segregados, monofuncionales y dependientes del vehículo privado, vinculando los tejidos urbanos con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos. Y en el suelo urbano directo, en el Documento Completo, se analizará la capacidad de la carga urbana para absorber mayor intensidad de uso.



Imágenes y esquema del Máster Plan en Delft (KCAP).

### 3º OBJETIVO:

#### MEJORAR LA INTEGRACIÓN URBANA DE GRANADA Y PROMOVER LA CONSERVACIÓN, MEJORA Y REVITALIZACIÓN DE SUS BARRIOS.

Las tendencias de última generación acerca del carácter y finalidad del planeamiento urbano apuestan decididamente por impulsar procesos de transformación y regeneración con la finalidad de conseguir la mejora dotacional, ambiental y paisajística de la ciudad consolidada antes que acudir de forma recurrente al crecimiento urbano. Se trata con ello de entender que el suelo es un recurso escaso y no renovable y que, dada la inmovilidad y larga duración del capital físico de la ciudad, el problema de la irreversibilidad y de los efectos acumulativos de las decisiones relativas al crecimiento urbano debe ser tomado muy en cuenta.

Por tanto, es un objetivo íntimamente vinculado al objetivo de priorizar la renovación urbana de la ciudad existente, si bien, ahora estableciendo el acento en la regeneración y mejora de la calidad urbana de todos los barrios.

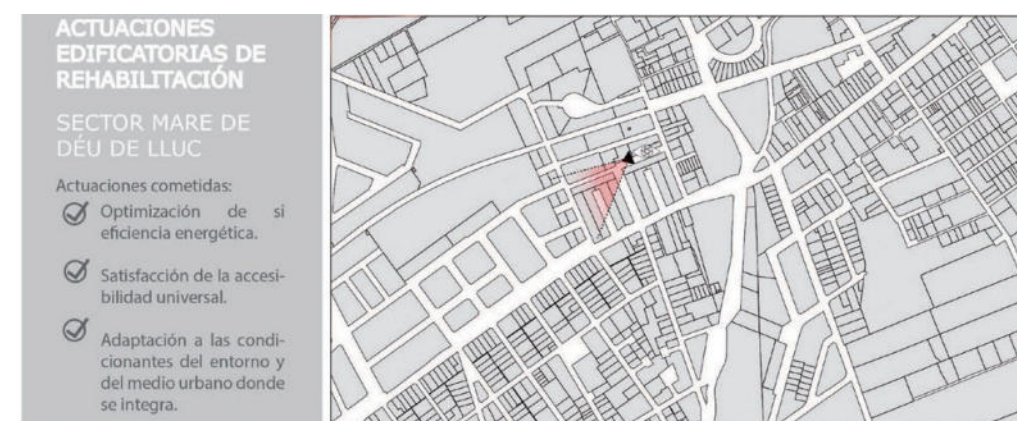
La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de promover el equilibrio territorial), con la finalidad de evitar desequilibrios entre barrios y respecto al centro urbano: fomentar la equidad espacial entre los barrios y los centros urbanos, con especial atención a las zonas periféricas vulnerables.

En desarrollo del artículo 61 de la LISTA, el artículo 79.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA) establece como directriz a los instrumentos de ordenación urbanística general y al POU de “priorizar la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico”

En consecuencia, este Avance del PGOM de Granada y, congruentemente con la ordenación detallada, asumen una estrategia regenerativa del suelo urbano; estrategia que debe consagrarse en la ordenación urbana mediante la concreción de las acciones siguientes definidas ahora en grado de avance:

- a. Prever actuaciones que mejoren las relaciones entre sus barrios y contribuyen a mejorar la imagen urbana de la ciudad. Supone incorporar una “dimensión transformacional” de manera selectiva para ampliar el territorio de la centralidad.

- b. Intervención en las áreas degradadas e inconclusas de la ciudad existente, formulando propuestas viables de actuaciones de reforma y mejoras dirigidas a su revitalización.
- c. Identificación de las áreas urbanas en las que debe priorizarse la ejecución de programas de mejora y revitalización de barrios con la finalidad de mejorar la habitabilidad del espacio público, la rehabilitación de los elementos colectivos de los edificios, la mejora energética de las viviendas existentes, asegurando la accesibilidad y la provisión de equipamientos públicos.



Vista actual. Carrer Goya

Vista després de l'actuació. Carrer Goya

Ensayo proyectual de actuaciones edificatorias de rehabilitación. Sector Mare de Déu de Lluç.



Ensayo proyectual de actuaciones edificatorias de rehabilitación. Sector Son Gotlieu.



Ensayo proyectual de actuaciones edificatorias de rehabilitación. Sector Mare Son Dureta.

## 4º OBJETIVO:

### GARANTIZAR UNA MOVILIDAD EFICIENTE Y SOSTENIBLE.

Es un objetivo vinculado al de la compacidad urbana entendida como expresión de la proximidad. Esta conexión se reconoce en la Agenda Urbana Española que como Objetivo Estratégico 5 de la AUE/2019 propone favorecer la proximidad y la movilidad sostenible, al objeto de reducir los desplazamientos cotidianos de largo recorrido en el interior de la ciudad.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de favorecer la territorialidad interconectada): “Avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado, que priorice el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.”

Con esta misma orientación, el artículo 61.2 de la LISTA establece como mandato a la ordenación urbanística abordar las tareas (en el apartado b) de “resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismo” y la de “priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal”.

En congruencia con estos mandatos el artículo 80.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA) establece como directriz dirigida a los instrumentos de ordenación general (y detallada) fomentar los desplazamientos peatonales, prestar “especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad,”

Igualmente, el artículo 81.c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA), establece otro mandato complementario a los instrumento de ordenación: “para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.”

En consecuencia, el Plan General asume como objetivo fomentar la movilidad sostenible, mediante la reducción de necesidades de movilidad y favoreciendo la movilidad no motorizada conjuntamente con la mejora de la eficiencia del transporte público.



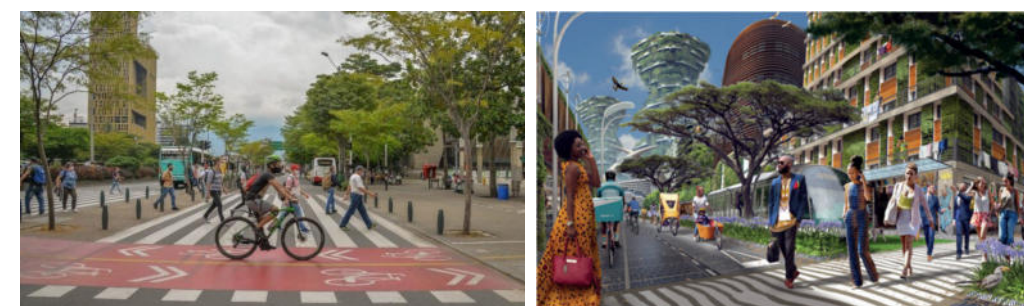
Objetivos para ciudades accesibles.

Este objetivo tiene diversas proyecciones:

- a. Potenciar y mejora del transporte colectivo y de los modos no motorizados.
- b. Asumir el principio de proximidad: la ciudad debe construirse a la medida del peatón y la bicicleta, lo que exige una adecuada localización de las nuevas actividades urbanas que haga reducir la dependencia respecto del automóvil.
- c. Recuperar la convivencialidad del espacio público, incorporando la multifuncionalidad como argumento de diseño; se trata de recuperar para el ciudadano determinados espacios actualmente cautivos del automóvil privado.

En consecuencia, para asegurar la consecución del objetivo propuesto, las estrategias que se adoptan por el PGOM y que deben materializarse en los instrumentos de ordenación detallada son:

- a. Priorizar aquellos desarrollos que permitan disponer de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones urbanas que generen la implementación del transporte público o el aprovechamiento de la red ya existente. En síntesis, adoptar un criterio de eficiencia territorial que aglutine los requerimientos de la movilidad sostenible, la compacidad y la diversificación funcional, evitando la expansión de los espacios dependientes del automóvil.
- b. Preparar la ciudad para una red de transporte público eficiente y sostenible. Por ello, las inversiones en infraestructuras que afecten a los sistemas de comunicaciones darán prioridad a la implantación y mejora de los transportes públicos.
- c. Asumir como criterio de utilización del espacio público la preferencia por los modos de movilidad sostenible. A tal fin, en el diseño de la urbanización de los nuevos espacios públicos y en la reurbanización de los existentes el siguiente orden de preferencia frente a los desplazamientos motorizados:
  - 1.º Los desplazamientos peatonales y ciclistas.
  - 2.º El transporte público, de cualquier clase.
  - 3.º El transporte colectivo, público o privado.

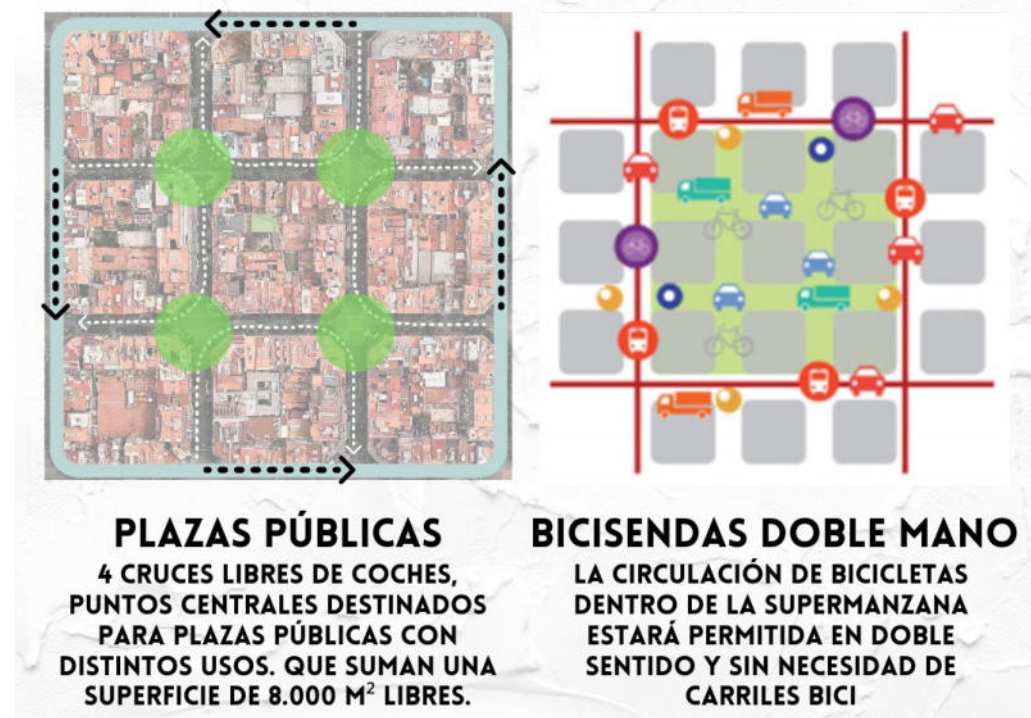


Imágenes sobre soluciones que priorizan la utilización del espacio público por modos de sostenibilidad sostenible.

Los sistemas generales urbanos de nueva creación tendrán que incluir los tres niveles anteriores. En el centro histórico donde la trama no permita desarrollar el primer y segundo Nivel en condiciones de accesibilidad, se favorecerán las calles peatonales frente a las rodadas.

- d. Implementar de acciones de recuperación del espacio público en los barrios como forma estrategia de movilidad a escala local. A tal fin, se propone que se adopten en los distintos barrios las propuestas ya recogidas en el PMUS 2012, disuadiendo el tráfico de paso en estos barrios.

### AUMENTO DE ESPACIOS PARA CICLISTAS Y PEATONES



Esquema de supermanzana para la recuperación del espacio público.

- e. Definición de una red peatonal básica que conecta las distintas zonas de la ciudad. De forma complementaria, la provisión de itinerarios libres de obstáculos que aumenten la autonomía de las personas con movilidad reducida. Preferentemente se diseñarán las rutas peatonales asociadas a otros tipos de movilidad; evitando rutas peatonales completamente segregadas o pasos subterráneos.
- f. En materia de aparcamientos, se propone desarrollar acciones que tengan por objeto:

- El fomento de la intermodalidad creando una red de puntos de intercambio modal y aparcamientos disuasorios para vehículos de motor, situados en la periferia y corona urbana, de conformidad con el mandato del artículo 81.c) 5º del RGLISTA.
  - Procurar dotar de plazas de aparcamientos accesibles próximas a los lugares y edificios de interés.
- g. Reducir la contaminación generada por la movilidad conforme a las exigencias de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.

Para conseguir estos objetivos se propone que su financiación se lleve a cabo mediante el empleo de los fondos europeos.

También deben tenerse presente los nuevos programas que se están poniendo en marcha en la actualidad al hilo de la creación del Nueva Bauhaus Europea. Por último, otra fuente de financiación exterior puede provenir de los fondos PIMA Cambio Climático, cuyo objetivo es fomentar y apoyar la adaptación al cambio climático en el espacio urbano y periurbano, potenciando las sinergias entre las estrategias de adaptación y mitigación en la lucha frente al cambio climático.

### 5º OBJETIVO.

#### LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA, LA COHESIÓN SOCIAL E INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La Exposición de Motivos de la LISTA manifiesta:

*“Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es dar respuesta a lo que se ha denominado «el derecho a la ciudad», entendido como aquel que permite preservar la identidad de la ciudad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente.”*

La cohesión social es un factor necesario para asegurar la sostenibilidad del sistema urbano, ello requiere la integración de la perspectiva de género en la ordenación y gestión de la ciudad.

En la Agenda Urbana de Andalucía 2030, se manifiesta que la exclusión social es, sin duda, uno de los retos a los que deben de enfrentarse las áreas urbanas tanto a nivel global como en la región de Andalucía, pero existen otros retos sociales asociados a importantes cambios en el perfil sociodemográfico de la población urbana a los que también es pertinente atender

En la Carta Europea de Ordenación del Territorio de 1983 ya se requería que las ciudades prestaran una atención especial a la mejora de las condiciones de vida, a la promoción de los transportes colectivos, así como a las medidas que frenen la huida de los habitantes del centro hacia la periferia de las ciudades.



Imagen del webinar sobre cohesión social en las ciudades.

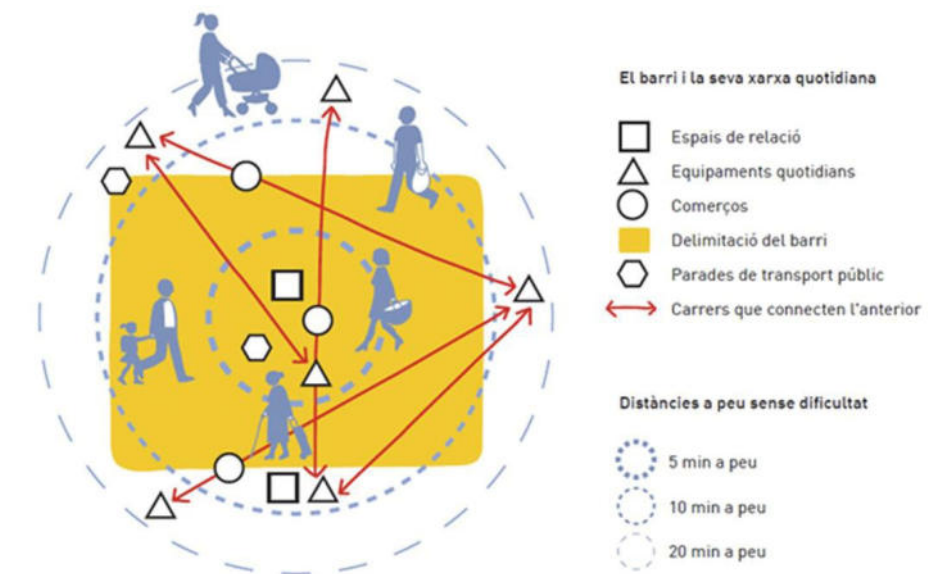
*“La cohesión social trata de la convivencia entre las personas que habitan el espacio urbano y las relaciones que establecen entre sí. Las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social, de crecimiento económico y de espacio de desarrollo de la democracia a menos que se mantenga el equilibrio social, que se establezca una elevada calidad urbana.”* (Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades -Agencia de Ecología Urbana de Barcelona-).

La vivienda es una de las principales cuestiones que afectan a la calidad de vida de la ciudadanía y que es expresiva de la cohesión social de un territorio. El funcionamiento del mercado se ha demostrado incapaz de solucionarlo, reforzando los procesos de segregación social en la ciudad. La existencia, en proporción suficiente, de vivienda asequible en la ciudad es una condición imprescindible para evitar la exclusión social y asegurar el equilibrio.

Para diseñar una política de vivienda con un nuevo perfil inclusivo y solidario, no basta con proponer medidas de subsidiación e impulso presupuestario a desarrollar mediante Planes de Vivienda y Suelo. Se necesita, también como componente necesario, de un soporte territorial idóneo -una ciudad compacta, funcionalmente diversa, socialmente integradora y ambientalmente cualificada- que confiera eficiencia al instrumental confeccionado por el ordenamiento urbanístico para estimular una oferta de vivienda social adecuadamente fortalecida.

Otro factor de notable influencia para el aseguramiento de la cohesión social es la oferta dotacional que dispone la ciudad. Según se expresa en la Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades (Principio 15 “Dotación y distribución equilibrada de los equipamientos”) “los equipamientos aportan los servicios necesarios para complementar la habitabilidad urbana”.

Esquema conceptual del barrio y su red de desplazamientos cotidianos.



La adopción de un modelo urbano-territorial que busque la cohesión social, la igualdad de oportunidades y la equidad es un objetivo recogido expresamente en la AUE/2019 (objetivo 6.2), promoviendo el desarrollo de una serie de líneas de actuación tales como (a) garantizar la igualdad de trato y de oportunidades, así como el acceso al mercado de trabajo, (b) promover un nivel de prestaciones sociales adecuado para las personas dependientes y con discapacidad, (c) aumentar la seguridad en los espacios urbanos (iluminación, mobiliario, etc.), (d) apoyar la accesibilidad universal en espacio público, prestando una atención especial a la “movilidad del cuidado” asegurando que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se puedan desarrollar en el menor tiempo posible, en las franjas horarias requeridas y con un coste asumible.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): *“Facilitar la disponibilidad y acceso a los servicios y equipamientos públicos a la ciudadanía, tanto en términos de equidad espacial como de adecuación al uso.”*

El artículo 3.2 de la LISTA establece como uno de los fines de la ordenación urbanística:

*“Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.”*

Igualmente, el apartado 5 del artículo 79 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística, *“conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad.”*

En consecuencia, el Plan General de Ordenación Municipal de Granada en esta fase de Avance adopta el objetivo de configurar un territorio atractivo para la permanencia de la población promoviendo la calidad de vida, la cohesión social e integración de la perspectiva de género. Y a tal fin es necesario que el documento completo del PGOM confirme este objetivo integrando las siguientes directrices:

- a. Optar para ubicar los nuevos desarrollos en aquellos emplazamientos que permitan la generación de reservas dotaciones y la obtención de suficientes reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, asegurando de esta forma que el suelo destinado a un uso residencial esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.



Proyecto de 131 viviendas protegidas en Mieres Asturias.

- b. Proponer una oferta de equipamientos diversificada y multiescalar, realizando una distribución equilibrada en los barrios o unidades funcionales de las reservas dotacionales. En ese sentido se considera acertada la innovación en trámite del PGOU vigente cuyo objeto es, por una parte, modificar aquellos artículos del Plan que posibilitan el cambio directo del uso pormenorizado del suelo de equipamiento comunitario a uso residencial singular, por otra parte, ahondar en la definición pormenorizada de los equipamientos comunitarios con el objeto de converger con lo dispuesto en los planes generales de otras grandes ciudades andaluzas, teniendo además en cuenta las necesidades dotacionales actuales de la población granadina y, por último, propiciar una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas dotacionales, buscando su uso inteligente y polivalente, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población con el fin de evitar la infrautilización de las mismas.





Imagen del pabellón de Italia en la Expo Milán 2015.

- c. En su caso, reforzar la línea marcada por el Proyecto ERACIS mediante la habilitación urbanística de sus propuestas a fin de asegurar su viabilidad.
- d. Establecer criterios específicos para la implementación de la estrategia de integración de la perspectiva de género en la definición del modelo de ciudad:
  - Para asegurar que los espacios libres públicos que se creen sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
  - Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
  - Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados.

- Identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

## 6º OBJETIVO.

### CONTRIBUIR A LA ACTIVACIÓN ECONÓMICA DE LA REGIÓN Y A LA DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA DEL MUNICIPIO.

En la nueva Carta Leipzig (30 de noviembre de 2020) se destaca la dimensión económica de la ciudad productiva y *“busca garantizar una economía diversificada que genere puestos de trabajo y, al mismo tiempo, proporcione una base sólida para el desarrollo urbano sostenible en un entorno favorable a la innovación.”*

La AUE/2019 propone el desarrollo de los siguientes objetivos específicos: (a) buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica, (c) fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local, y (d) favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes.

El artículo 3.2 de la LISTA establece como uno de los fines de la ordenación urbanística:

*“a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.”*

Sobre la base de estas consideraciones el Plan General de Ordenación Municipal de Granada asume el objetivo de fortalecer la capacidad económica de la ciudad como requisito de cohesión social y en armonía con la preservación ambiental y el patrimonio cultural de la ciudad.

El incremento de la competitividad de la ciudad pasa por apostar decididamente por la calidad del entorno urbano como factor de atracción para promover la implantación de actividades emergentes: actividades logísticas, tecnologías ambientales, la formación, las artes y el turismo.



*La logística y la distribución.*

En consecuencia, para la consecución de este objetivo se asumen las siguientes estrategias y directrices de ordenación, que deberán guiar el establecimiento de la ordenación detallada por los instrumentos encargados de esta función:

- a. Equilibrar la localización de las zonas productivas en la ciudad:
- b. Consolidar una oferta de carácter logístico de Granada, con la puesta en marcha del Área Logística de Granada, como centro de referencia para las actividades de logística y distribución regional y urbana en Andalucía, conectada con el conjunto de infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.
- c. Propiciar el fortalecimiento universitario con la previsión de las actuaciones urbanísticas que sean precisas para garantizar la transferencia de conocimiento, en consonancia con las previsiones del Plan Estratégico UGR 2031, que recoge las expectativas sobre el futuro de la Universidad de Granada.

Configurado como uno de los proyectos estratégico del Plan Estratégico UGR 2031, en concreto el "Proyecto UGR-Sostenibilidad", la Universidad de Granada ha adquirido el recinto de la Azucarera de San Isidro y ha redactado un Master Plan que cuenta con el visto bueno de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada de la Delegación de Cultura. En el Master Plan se desarrolla un proyecto destinado a campus de investigación e innovación

tecnológica sobre el medioambiente, la ecología y la biodiversidad junto a programas de extensión universitaria vinculados con la cultura, los servicios procomún y la residencia dotacional universitaria y de investigadores y otros usos de proximidad relacionados con la Vega y la industria. Además, junto a estos usos mixtos, la Universidad de Granada pretende crear un parque ecológico y paisajístico de proximidad con la Vega de carácter público abierto a la ciudadanía, con programas no lucrativos acordes a este lugar y su historia que ayuden a regenerar el ámbito y a recuperar este valioso patrimonio arquitectónico de primer orden y su paisaje. El proyecto de recuperación de este ámbito contribuirá a la mejora paisajística del entorno urbano muy desestructurado en la actualidad- y al desarrollo de la innovación y transferencia empresarial que revertirán en la economía de la ciudad y de la región.

Para acometer la primera fase la Universidad de Granada cuenta con financiación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobada en los presupuestos generales del Estado para iniciar la recuperación del conjunto industrial.

- d. Incentivar la mejora y revitalización de los polígonos industriales tradicionales existentes, proponiendo en el POU la habilitación sobre los mismos de actuaciones de renovación parcial y progresiva con actividades relacionadas con los nuevos sectores de las tecnologías de la información y las comunicaciones, la investigación y el conocimiento, la cultura, la actividad multimedia y el diseño, cuya implantación en el municipio de Granada se considera por este Avance como preferente.



*Naturalización de polígonos industrial de Lezo en Guipúzcoa.*

- e. Generar nuevas centralidades en el cual la implantación de la actividad económica esté más próxima a los lugares de residencia.



*Imagen de áreas de centralidad, el otro propósito del Gran París.*

- f. Dinamizar el comercio local y de proximidad para revitalizar los barrios dentro de un modelo económico sostenible de ciudad, y garantizar la accesibilidad de los espacios comerciales existentes en la ciudad, estableciendo itinerarios y ejes comerciales fundados en la movilidad sostenible. Para ello, se debe: regular restrictivamente la implantación de nuevas áreas comerciales periféricas; integrar la dinamización del comercio con las medidas de calmado de tráfico, fomento peatonal y ciclista, mejora del espacio público, etc.; generar áreas de nueva centralidad en los barrios, con la utilización del comercio como foco de atracción local.; remodelando y modernizando los mercados municipales; contemplar el comercio urbano en las políticas de revitalización integral y de fomento de la rehabilitación; e incorporar a los procesos de renovación urbana medidas sociales de promoción de empleo, fomento del comercio urbano, etc.
- g. Asegurar que la actividad turística se desarrolle de manera coherente con la nueva estructura urbana y territorial, priorizando las acciones de rehabilitación en los establecimientos turísticos existentes y controlando la expansión de las viviendas con fines turísticos en la medida que su progresión dificulta el acceso al alquiler con destino a la población residente.

El Tribunal Supremo ha reconocido la competencia municipal para intervenir en esta materia. De igual modo, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha declarado (STJUE 22 septiembre 2020) que las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y de lucha contra la presión inmobiliaria, en particular cuando un mercado concreto experimenta una escasez estructural de viviendas y una densidad de población especialmente alta, pueden constituir razones imperiosas de interés general que justifiquen el establecimiento de medidas de control de la expansión de las viviendas con fines turísticos.

En la actualidad se encuentra en tramitación por la Administración autonómica un proyecto por el que se modifica el decreto 28/2016 de 2 de febrero, de las Viviendas con fines turísticos y modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos turísticos.

En este proyecto de decreto, se prevé que los ayuntamientos puedan establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector, para dar respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda y la protección de los derechos de las personas residentes ante la saturación de sus espacios vecinales, que, en muchos casos, deben enfrentarse a problemas de convivencia. Este proyecto de decreto no establece unas limitaciones específicas, pero sí habilita a que sean los ayuntamientos los que, en ejercicio de sus competencias en materia fundamentalmente urbanística, establezcan estas limitaciones, que es una práctica avalada por la jurisprudencia europea y española.

- h. Fomentar la creación de escenarios adecuados para el desarrollo de la cultura y la actividad económica.
  - i. Reforzar los valores de patrimonio histórico de la ciudad como pieza clave de su desarrollo económico sostenible y fortalecimiento de su condición de candidata a ciudad europea de la cultura 2031. Para alcanzar este objetivo, se pretende, entre otras medidas, implantar nuevos museos aprovechando espacios municipales.
- Así mismo, es preciso destacar la existencia de tres planes Especiales de Protección y Reforma Interior que abarcan todo el Conjunto histórico del municipio de Granada y que son: Alhambra, Albaicín y Área Centro, los cuales tienen prioridad en cuanto a la regulación de la ordenación pormenorizada y cuyas competencias deben ser consideradas en la ordenación detallada.
- j. Medidas que permitan culminar el traslado de industrias obsoletas que han quedado enclavadas en suelos residenciales y permitir la ampliación de otras existentes en posición adecuada.

## 7º OBJETIVO.

### ADAPTAR EL MODELO URBANO-TERRITORIAL DE GRANADA A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN.

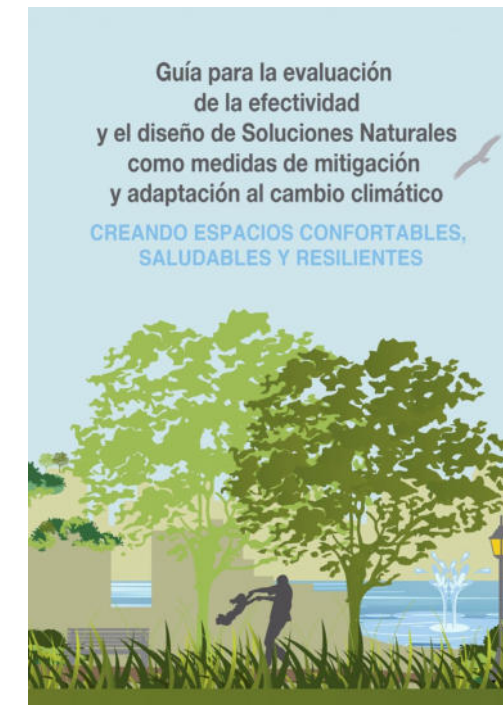
*“Cualquier concepción de desarrollo que proponga y oriente la actividad económica y social hacia determinados objetivos, desconociendo el contexto ambiental del sistema social, tarde o temprano conducirá a un proceso de degradación del medio natural que, a la larga, obstaculiza el logro de los objetivos socioeconómicos”. (Palolo Bifani, 1999).*

La lucha por la mitigación del cambio climático se ganará o perderá en las ciudades. Las ciudades participan y son corresponsables de los impactos ambientales y el alto consumo de recursos naturales generados por el modelo económico lineal y por lo tanto, deben jugar un papel esencial en la transición hacia un modelo económico circular que asegure la calidad de vida en las ciudades y haga de ellas un lugar atractivo para vivir (Agenda Urbana Española 2019).



La AUE/2019 incluye, entre sus objetivos estratégicos el Objetivo 3 consistente en “Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia”. Para su desarrollo contempla los siguientes objetivos específicos: (a) adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención otorgando, para su cumplimiento, una importancia capital a las infraestructuras verdes y azules, (b) reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsando un modelo urbano bajo en carbono, implementando estrategias “cero emisiones” y reduciendo la dependencia del vehículo privado, y (c) mejorar la resiliencia frente al cambio climático, promoviendo la “restauración ecológica”, cuidando la forma espacial de la ciudad, aplicando criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios abiertos, reduciendo la deforestación y mejorando los ecosistemas.

Una ciudad planificada con criterios de sostenibilidad puede reducir un 50% las tendencias actuales de expansión urbana. Una ciudad planificada y densa puede reducir los costos de inversión en infraestructuras de urbanización y servicios en un 100%. Al tiempo, una ciudad planificada y densa puede reducir las emisiones de gas de efecto invernadero -GEI- de forma muy significativa.



Este séptimo objetivo general del PGOM que se incorpora es una exigencia del apartado 2 del artículo 4 de las LISTA que al desarrollar el principio general de viabilidad ambiental y paisajística; a tal fin, exige que la ordenación *“deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.”*

Igualmente, este objetivo 7º coincide con la directriz incorporada en el apartado 2 del artículo 61 de la LISTA (dirigida a los instrumentos de ordenación general y el POU) de dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático.

Además, el apartado 4 del artículo 79 del RGLISTA, establece que, para satisfacer el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

- “a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*
- b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.*
- c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.”*

En congruencia con estos mandatos, el Plan General de Ordenación Municipal asume como objetivo adaptar el modelo urbano-territorial de Granada a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención. Para su implementación, adopta los siguientes criterios:

- a. Desarrollar un modelo de ordenación que responde a la prevención frente a los riesgos naturales.
- b. Hay que asegurar que los instrumentos que establezca la ordenación detallada, así como los proyectos de urbanización y de edificación se elaboren considerando las implicaciones medioambientales.
- c. Asumir la infraestructura verde y asegurar que una parte de esta se incorpore a la red del sistema general de espacios libres, tanto en el documento completo del PGOM como en el POU.
- d. Mejorar la eficiencia energética y conseguir el aumento de energía renovable en las áreas urbana.

En el documento completo del PGOM se han de concretar las determinaciones en relación con las energías renovables, en concreto, la complementariedad de las instalaciones en edificios, en equipamientos, en espacios libres, la implantación de huertos solares o rústicos, aerogeneradores y puntos de recarga.

En este sentido se aconseja que en las normas urbanísticas del PGOM se incorpore una directriz que prevea que en el medio urbano las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovable ubicadas en aparcamientos o sobre cubierta, así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computen urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a umbrales ni en altura, a pesar de que deberán someterse a lo que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje en cuanto a las condiciones de integración, o a la imposibilidad de instalarse conforme determinen los instrumentos de ordenación o de catalogación de bienes protegidos.

Igualmente se recomienda que la normativa del PGOM disponga que en actuaciones de nueva urbanización el planeamiento de desarrollo reserve una zona destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo. La implantación de instalaciones de energía renovable podrá realizarse con carácter de uso compartido mediante placas fotovoltaicas en los espacios destinados a los aparcamientos públicos o privados que se prevean con una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>. Igualmente, podrán ubicarse en las cubiertas o espacios no edificados de las parcelas destinadas a equipamiento o, bien, en suelo calificado de espacio libre público, ocupando (total o parcialmente) el porcentaje máximo previsto en las normas generales para la implantación de instalaciones o servicios públicos.

- e. Asegurar en el Estudio Ambiental Estratégica y en las directrices del documento completo del PGOM el establecimiento de los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos.
- f. Favorecer la economía verde circular con la implementación de medidas para lograr la adecuada gestión de residuos y la reutilización de materiales y que obliguen a la implantación de sistemas de control y eficiencia de las infraestructuras.
- g. Asegura la depuración de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano.

- h. Implementar el Plan de adaptación al Cambio Climático, Renaturalización y resiliencia del Ayuntamiento de Granada

En definitiva, incorporando a los distintos instrumentos ordenación urbanística lo dispuesto en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible, el Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC) 2021-2030, y la Estrategia Andaluza del Paisaje.

## 8º OBJETIVO.

### **OTORGAR PROTAGONISMO EN LA ORDENACIÓN AL SISTEMA AMBIENTAL QUE DA FORMA Y LEGIBILIDAD AL TERRITORIO, IDENTIFICANDO, PRESERVANDO Y FORTALECIENDO TODOS LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.**

La Agenda Territorial de la Unión Europea 2020 (ATUE/2020) recomienda integrar sistemas ecológicos y zonas naturales protegidas en redes de infraestructura verde de todos los niveles. La modificación en 2015 de la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, introduce en el artículo 15 de la misma la figura de la Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, que deberá ser elaborada en un máximo de 3 años. La Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.

La Carta para la Planificación Ecosistémica de las Ciudades (principio 8 “Verde versus Asfalto”) declara la necesidad de conformar un mosaico verde interconectado entre parques, espacios intersticiales, interiores de manzana, cubiertas verdes y calles liberadas del tráfico: una red verde que se filtra entre las diferentes matrices de la ciudad con un entramado de itinerarios peatonales de enlace. Al tiempo, alerta de la reproducción de problemas ambientales en las fronteras entre el medio urbano y el rural o natural. Por ello, reclama prestar una especial atención a estas zonas de frontera evitando la destrucción innecesaria de biodiversidad entre ellas mediante su permeabilización.

Reforzando esta argumentación, la AUE/2019 aporta un conjunto de objetivos específicos orientados a ratificar el protagonismo del sistema ambiental: (a) conservar el patrimonio cultural y natural y proteger el paisaje (objetivo 1.2) y (b) mejorar las infraestructuras verdes y azules vinculándolas con el contexto natural (objetivo 1.3).

La importancia de la definición de la Infraestructura Verde radica en la consideración del suelo como un recurso no renovable que es portador de valores ambientales y culturales.

La propia LISTA, de manera implícita, reconoce el concepto de infraestructura verde y la necesidad de su incorporación en la ordenación urbana y territorial. Así, en la Exposición de Motivos declara:

*“Asimismo, se debe promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, el del entorno periurbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan su interconexión y accesibilidad, y que contribuyan al mantenimiento de la biodiversidad.”*

Así mismo, el apartado 2 del artículo 4 de las LISTA establece como uno de los principios generales de ordenación el de la viabilidad ambiental y paisajística; y a tal fin, exige que *“la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural (...).”*

El cumplimiento de este mandato requiere integrar como elemento determinante de la ordenación general y detallada la preservación y puesta en valor del sistema ambiental.

Por tanto, se adopta como objetivo por el Plan General de Ordenación Municipal de Granada el otorgar protagonismo en la ordenación al sistema ambiental que da forma y legibilidad al territorio. Se persigue, así, asegurar la protección de las zonas que aportan servicios ecosistémicos y aquellos corredores que aseguran la conectividad ambiental.

Los criterios orientadores que se asumen por este Avance (y que deben desarrollarse en el documento completo del PGOM) para la implementación de este objetivo son:

- a. Identificación, preservación y fortalecimiento de los diversos elementos que conforman la Infraestructura Verde del Territorio. El criterio es preservar el medio natural y las identidades locales poniendo en valor los elementos significativos del patrimonio natural y el paisajístico, y, al tiempo, asegurando la continuidad ecológica entre los espacios naturales y los espacios urbanos. El reconocimiento de la Infraestructura Verde va a posibilitar proyectar un modelo urbano-territorial que, asumiendo la transformación y crecimiento de la ciudad, garantice la permanencia de la esencia de la matriz biofísica del soporte territorial.
- b. Orientar la ordenación urbana y territorial para favorecer la recuperación de los cauces naturales y sus zonas de protección, así como su integración respetuosa con el medio urbano, construyendo un auténtico sistema de espacios libres que a través de los cursos fluviales renaturalizados de los ríos Beiro, Darro, Monachil y Genil articulen los dos ámbitos naturales en los que se enmarca la ciudad: la montaña y la vega.



Ensayo proyectual de infraestructura verde. KCAP



Corredores verdes urbanos.

- c. La necesidad de proteger el territorio, con la definición precisa de las determinaciones de los usos del suelo rústico y la adopción de políticas activas de regeneración.

El alcance de la preservación de la zona patrimonial del Valle del Darro deberá ajustarse al resultado final del proceso que se ha iniciado con la Resolución de 9 de marzo de 2023 por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el CGPHA como Bien de Interés Cultural (BOJA nº49 de 14 de marzo de 2023).



Renaturalización curso fluvial.

En la hipótesis de que la propuesta formulada por este Avance de declaración como Zona Patrimonial no sea asumida por la Administración competente y la declaración de BIC no haya tenido lugar al tiempo de formularse el documento completo del PGOM, entonces el ámbito de la Vega de Granada de terrenos del término municipal (que se ha descrito) deberá ser adscrito al Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística por valores agrícolas y culturales que concurren en ellos.

- d. Conseguir una mejora sustantiva del estándar del sistema general de espacios libres.

El estándar de sistema general de espacios libres y zonas existente en el municipio, (10,67 m<sup>2</sup>/hab., según se establece en el Documento de Adaptación Parcial) se puede mejorar. Se podrá mantener y, en su caso, incrementar el citado estándar, con la incorporación a la ciudad de los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes que se obtengan vinculados al desarrollo de las nuevas propuestas de actuación de transformación urbanísticas en suelo rústico, y de los nuevos e importantes parques lineales procedentes de la reforma de la red ferroviaria en Granada.

## 9º OBJETIVO.

### **VALORAR LAS FUNCIONES AGRARIAS, GANADERAS, TERRITORIALES, ECOLÓGICAS O PAISAJÍSTICAS DEL SUELO RÚSTICO, CONTRIBUYENDO A LA ACTIVACIÓN TERRITORIAL DEL MEDIO RURAL.**

La importancia del medio rural aflora y se hace patente cuando comenzamos a integrar otros factores en la toma de decisiones en el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo, de naturaleza más bien cualitativa. Nos referimos a aspectos tales como el papel del suelo rural en la estructura del territorio y de la sociedad que sobre éste se asienta, a la importancia estratégica de la agricultura y la ganadería en la provisión de alimentos de calidad o a la conservación de la mayor parte del patrimonio natural y gran parte del patrimonio cultural. Es precisamente esta naturaleza cualitativa la que provoca que los aspectos a los cuales contribuye en mayor medida el medio rural tengan dificultades para entrar en las ecuaciones que maneja la toma de decisiones. Los beneficios intangibles que aporta el medio rural son los que, una vez cubiertas nuestras necesidades básicas, contribuyen a que pongamos nota a nuestra calidad de vida.

La constatación de las funciones y los valores del medio rural de Granada son numerosos, entre otras resaltamos las siguientes:

- Contiene la totalidad de los valores naturales del lugar, realizando una contribución decisiva a la conservación de la biodiversidad y la conectividad ecológica en la escala local e incluso regional.
- Da soporte a gran parte de las actividades y usos ligados al ocio, el esparcimiento, el deporte y el turismo, en beneficio de los vecinos de la villa y de sus visitantes.
- Permite la conservación contextualizada de una parte importante de su patrimonio cultural.
- Ocupa la mayor parte de la superficie del término. De esta cualidad se deduce su aportación fundamental a la configuración territorial del municipio y a la determinación de la calidad de su paisaje.

Teniendo en cuenta estas apreciaciones se pueden establecer una serie de objetivos genéricos a desarrollar en la planificación municipal, como son:

- a. Conservar el suelo rústico del municipio, de modo que queden garantizadas las funciones de hábitat para las personas, productivas y ecológicas, al tiempo que se preservan sus valores culturales, paisajísticos, económicos y ambientales.

- b. Garantizar la permeabilidad del medio rural al tránsito de las personas que lo habitan y su cohesión, evitando también la fragmentación ecológica.



*Imagen de actividades deportivas ligada al suelo rústico.*

- c. Evitar la ocupación del suelo rural por usos incompatibles con su naturaleza actual, y favorecer la permanencia de las explotaciones agrarias implantadas en el suelo rural.
- d. Conservar la calidad del paisaje en el medio rural. Para ello, es necesario: evitar la intrusión de los tipos de paisaje con valores de calidad más bajos (artificializado, por ejemplo) en las manchas de paisaje de mayor calidad; mantener la diversidad del paisaje (los paisajes en mosaico, que aportan gran diversidad de texturas y colores); conservar y poner de relieve los elementos singulares presentes (hitos culturales o naturales); evitar la proliferación de elementos de incidencia negativa sobre la calidad del paisaje y proteger los tipos de paisaje que mayores presiones reciben.



## 10º OBJETIVO.

### CONSERVAR Y PRESERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y EL PAISAJE.

Según la UNESCO, el patrimonio “es el legado que recibimos del pasado, que se mantiene en el presente y que se transmite a las futuras generaciones. El patrimonio cultural y natural son fuentes irremplazables de vida e inspiración”. De esta manera, el patrimonio cultural de un territorio es un bien que trasciende en el tiempo y la memoria de sus habitantes y visitantes, por su importancia para reflejar su identidad, preservar sus costumbres y en definitiva contar su historia artística cotidiana.

La protección y conservación del patrimonio cultural empieza por un reconocimiento de todos y cada uno de los elementos que lo conforman. Al tenerlo inventariado y en constante actualización se podrán establecer continuos diagnósticos que permitan optimizar las intervenciones y realizar así acciones que reduzcan, minimicen e incluso anulen el efecto de los riesgos y afecciones a los que los bienes culturales son sometidos.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 establece como una Línea Estratégica (relacionada con el reto de impulsar la ciudad sostenible e integrada): *“Preservar y mantener el patrimonio cultural y natural andaluz como uno de sus valores fundamentales, tanto a escala urbana como a escala territorial, incorporando el patrimonio paisajístico y considerando la diversidad y los modos tradicionales de habitar e instalarse en el territorio como elementos dignos de ser valorados y protegidos en sí mismos.”*

El artículo 79.2 del RGLISTA establece como directriz a los instrumentos de ordenación urbanística general y al POU de promover “la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

El Plan General debe plantearse como objetivo principal asegurar la protección patrimonial de los elementos y conjuntos con valores arquitectónicos, arqueológicos, históricos, etnológicos y naturales.

Este objetivo debe concretarse en los siguientes criterios y soluciones generales:

- a. Establecimiento de directrices que permitan el desarrollo, revisión e integración de los distintos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, así como las estrategias y determinaciones globales que impulsen su valorización, asegurando su conservación y rehabilitación, y promoviendo su revitalización para luchar contra la gentrificación.

- b. Actualización y normalización del catálogo de bienes protegidos, clarificando el régimen de usos y de obras.
- c. Promover la descontaminación visual en el Conjunto Histórico.
- d. Fomentar itinerarios de interés paisajístico y cultural, y una red de miradores que, distribuidos por la ciudad y sus inmediaciones permita apreciar e interpretar las imágenes más representadas y valoradas: la imagen de conjunto de la ciudad desde la Vega, que integra a la propia Granada, la Alhambra y Sierra Nevada; las vistas más significativas de la Vega desde la ciudad, así como las relaciones de intervisibilidad entre los principales hitos de la ciudad alta y la ciudad baja.



Imagen del mirador de San Nicolás. Granada.

- e. Contemplar medidas que favorezcan y potencien los usos turísticos respetuosos con el desenvolvimiento de las actividades ordinarias de la población autóctona y el medio natural y urbano.
- f. Recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural y cultural: unas masas forestales de la colina de la Alhambra y del entorno del Generalife que, libres de contaminación visual y de elementos perturbadores, continúen siendo un atributo fundamental del carácter del paisaje de la ciudad de Granada; unos cursos fluviales bien integrados paisajísticamente con su entorno urbano y rural, y que conserven o recuperen todos los elementos propios de un paisaje fluvial, en especial la vegetación de ribera; Unos elementos del patrimonio histórico en situación de deterioro que hayan sido recuperados y rehabilitados, contribuyendo a la mejora de la imagen interna de la ciudad.



*Imagen desde la Alhambra. Granada.*

- g. Puesta en valor de un patrimonio arqueológico de origen romano y patrimonio minero al este de la ciudad de Granada, asociado especialmente a la minería del oro en el Conglomerado Alhambra, cuyos valores sean protegidos por las instituciones, a la vez que difundidos a la sociedad gracias a su accesibilidad y a un mayor grado de visibilidad social.
- h. Cualificación de paisajes urbanos: bordes urbanos donde no se formen pantallas de edificaciones que impidan el potencial de la carretera de circunvalación como mirador en movimiento hacia la ciudad y las sierras circundantes; unos accesos a la ciudad en los que se vayan mitigando los impactos visuales provocados por las construcciones aisladas, los solares y los vertederos, introduciéndose elementos que los cualifiquen; unos nuevos barrios, aprovechados como oportunidad para diseñar paisajes urbanos contemporáneos, con calidad paisajística en sus espacios, al tiempo que mantienen una buena conexión, física y visual, con los principales hitos visuales de su entorno, tanto de la ciudad como de la Vega.
- i. Cualificación de paisajes vinculados a actividades productivas y a las infraestructuras.

## EL PROPÓSITO.

### ASEGURAR LA INSTRUMENTACIÓN DE UN PROCESO PARTICIPATIVO.

Una de las cuestiones que ha de caracterizar la formulación del planeamiento general es articular las demandas ciudadanas a través de un eficiente proceso de participación que sirva de guía y orientación a las decisiones a tomar, trascendiendo:

- a. En primer lugar, su connotación como requerimiento legal para transformarse en un criterio metodológico de primera magnitud.
- b. En segundo lugar, su alcance temporal para constituirse, durante la vigencia del Plan, en un mecanismo de control de la ejecución y fiscalización de la fidelidad de las actuaciones con los objetivos, criterios y fundamentos que las inspiraron.

Es decir, la participación ciudadana, como parte sustancial del cuerpo metodológico del planeamiento actual, actúa como argumento de priorización de demandas y como instrumento de validación del proyecto de ciudad, y ello supone instrumentar un proceso mucho más amplio y comprometido del que se deduce del marco legislativo.

En conclusión, es necesario acrecentar el interés de la sociedad en la conformación del espacio colectivo en el que se desenvuelve su actividad mediante el fomento de la participación pública tanto en la formulación del planeamiento como en su ejecución, obteniendo la complicidad de la ciudadanía en la gestión eficiente de la ciudad. En este sentido, los procesos de información pública han de ser más efectivos, partiendo, en todo caso de una profunda difusión de los documentos entre los ciudadanos mediante la utilización de lenguajes, foros adecuados y formas de comunicación que permitan realmente la toma de posiciones de la sociedad en el debate urbanístico y por lo tanto de incrementar su capacidad de presión para disfrutar de un entorno digno, así como responsabilizar a los ciudadanos en la construcción y gestión de una ciudad ecológicamente de calidad.

No obstante, para que la ciudadanía de Granada ejerza su responsabilidad en la definición del modelo referencial que ha de impulsar la transición ecológica de la ciudad, debe transformarse en "ecociudadanía" a través de un proceso formativo que impulse un cambio cultural en materia de urbanismo y ordenación del territorio que derribe inercias históricas fomento del transporte motorizado, preferencia por la vivienda unifamiliar, etc. para poder desarrollar pautas de comportamiento sostenibles

Este cambio metodológico permitirá caminar hacia una nueva forma de gobernar la ciudad, donde la transparencia, el consenso entre los distintos agentes de la ciudad, la transversalidad, la cooperación y coordinación con las distintas administraciones y la democracia participativa sean los ejes fundamentales de la toma de decisiones.

A tal fin, para la formulación de este Documento de Avance se han tenido presentes las aportaciones recibidas en los actos de participación ciudadana ya celebrados con carácter previo en aplicación del programa de participación, y que han reafirmado de forma contundente los objetivos aquí expuestos.

Dentro de los actos preparatorios, conforme al artículo 76 de la LISTA, se han realizado las consultas públicas previas conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo Común. Consulta preceptiva al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística general.

# MO.2.

## LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LA DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEL SUELO URBANO.

En materia de clasificación y categorización de suelo el Avance de la Revisión del PGOM de Granada formula su propuesta teniendo presente el régimen urbanístico vigente establecido en el artículo 12 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como de conformidad con las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU).

En cierta medida la LISTA intenta ajustarse a las reformas de la legislación básica estatal operadas por la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo (LS07) (refundida inicialmente en el RDL 2/2008, de 20 de junio) y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Ambos textos quedaron refundidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU). Pero no es una plena asimilación porque el TRLRSRU abandonó el concepto de clasificación (sin perjuicio, de que las CCAA puedan mantener este concepto urbanístico).

En la materia de clasificación y actuaciones de transformación, la LS07 realizó un giro copernicano respecto a la tradición urbanística española al renunciar expresamente a ejercitar la potestad legislativa estatal relacionada con el establecimiento de criterios de clasificación de suelo.

En la Exposición de Motivos de la LS07, evidencia esta nueva postura del legislador estatal: *“la técnica de la clasificación y categorización del suelo (...) no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo”*. No sólo declara que no es necesaria sino que, incluso, la considera contraproducente cuando se vincula a la valoración porque *“la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional”*.

Para suplir el concepto de clasificación urbanística a la hora de establecer el estatuto de derechos y deberes vinculados a las actuaciones, la reforma estatal de 2007 adoptó un concepto vinculado a la realidad de los terrenos (lo que son en cada momento y no lo que puedan llegar a ser mediante su transformación), en concreto, adopta la división en situaciones básicas del suelo.

De esta forma, el TRLRSRU diferencia, en su artículo 21, a los efectos del establecimiento del régimen jurídico de derechos y obligaciones (y de valoraciones), las siguientes “situaciones básicas”, que se describen de manera sistemática y finalista.

### 1. Situación básica de suelo rural.

Se distingue:

- a. Situación básica de suelo rural preservado (de carácter permanente): suelo preservado por la planificación territorial o/y la planificación urbanística de su transformación. Se incluyen en esta situación:
  - Los que, de conformidad con la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, deben quedar excluidos de la transformación.
  - Los que sean protegidos por la ordenación territorial y urbanística por los valores ecológicos, agrícolas, forestales, etc., o por riesgos naturales o tecnológicos.
- b. Situación básica de suelo rural (no protegido). Se integran por dos grupos de terrenos con diferentes características:
  - Situación básica rural (de carácter transitorio): Es el suelo en el que los planes permiten que pasen a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.

- Situación básica de suelo rural no protegido inviable para su transformación: es el resto de suelo en situación básica rural que (pese a no tener valores merecedores de protección) no cuentan con las características para integrarse en actuaciones de nueva urbanización.

2. Situación básica de suelo urbanizado.

Únicamente se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal en una malla urbana (conformada por red de dotaciones, viales y parcelas propio de los núcleos de población), que cumpla alguna de estas condiciones:

- Haber sido urbanizado en ejecución de planeamiento.
- Tener instaladas y operativas las infraestructuras y servicios.
- Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de espacios aptos para ella que determine la legislación urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento

La nueva legislación autonómica en materia de urbanismo (la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía-LISTA-) mantiene el concepto de clasificación urbanística, si bien ya de forma simplificada, al reconocer exclusivamente dos clases de suelo: el suelo urbano y el suelo rústico (artículo 12).

Corresponde al planeamiento general la labor de delimitar los terrenos que pertenecen a cada una de estas dos clases de suelo.

En concreto, el artículo 63 apartado 1 de la LISTA establece que el Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer el modelo general de ordenación del municipio, que comprende (entre otras decisiones):

*“a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico”.*

Por tanto, en el sistema ordinario implantado por la LISTA corresponde al planeamiento general establecer las determinaciones sustantivas sobre clasificación del suelo del término municipal, diferenciando el suelo urbano del suelo rústico.

Para la LISTA, el Plan de Ordenación Urbana (POU) sólo puede realizar un ajuste de la delimitación de suelo urbano y del rústico con alcance muy reducido. En concreto el apartado 2 del artículo 66 de la LISTA dispone respecto al POU que *“al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.”* Por tanto, son meros ajustes y con la finalidad de que homogeneizar la clase de suelo en parcelas.

El RLISTA también en el apartado 1 del artículo 18 reconoce como criterio general que la función de clasificación urbanística pertenece al planeamiento general: *“El Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal, clasificarán la totalidad de los terrenos del término municipal como suelo urbano y suelo rústico conforme a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 y 20”-*

La clasificación se constituye en la expresión dinámica del modelo urbano y territorial adoptado, y aun cuando algunas de sus clases vengán determinadas legalmente (como es el caso del suelo urbano y, en menor medida, el suelo rústico protegido). La clasificación, así, es reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyace en el modelo de ciudad que se persigue.

La clasificación del suelo no es inmutable, sino que mediante los procedimientos de innovación del planeamiento puede alterarse; y, es más, en la lógica del sistema urbanístico el suelo rústico común en el que se desarrolle una actuación de nueva urbanización se sitúa en una posición dinámica encaminada a su transformación en suelo urbanizado (y, por, tanto, con las condiciones para merecer el reconocimiento de suelo urbano) que se constituye en la finalidad última de la decisión previa de su delimitación como actuación de transformación.

Pues bien, el presente documento de Avance realiza la atribución de la clasificación urbanística del suelo que se propone para la totalidad de los terrenos que constituyen el término municipal, y que se adapta tanto a lo preceptuado en Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, como a las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En consecuencia, el Avance del Plan General de Ordenación Municipal divide el territorio del término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes situaciones y clases:

- Suelo rústico.

Se corresponde con los terrenos no transformados, que presentan una situación básica de suelo rural. Se integran, desde un punto de vista general, por dos grandes géneros de suelo rústico con una gradación diferenciada de la situación básica rural:

- a) Los terrenos que según el modelo general de ordenación establecido deben quedar permanente excluidos del proceso urbanístico por presentar valores a preservar o circunstancias que son incompatibles con un desarrollo urbano, o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística o, incluso, por ser innecesaria su transformación atendiendo a las necesidades evaluadas de consumo de suelo y recursos infraestructurales. Por tanto, la situación básica de suelo rústico de esta clase de terrenos es permanente según el modelo general de ordenación adoptado.
- b) Los terrenos que, conforme al modelo urbano-territorial adoptado, son susceptibles de ser objeto de actuaciones de nueva urbanización, de modo que queden finalmente transformados y con la condición de suelos urbanizados. Por tanto, la situación básica de suelo rústico de esta clase de terrenos puede ser alterada, y transformarse en situación básica de urbanizado; por ello, es una situación básica rural en cierta medida coyuntural.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en suelo rústico se diferencian en suelo rústico las siguientes categorías:

- Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- Suelo rústico preservado por riesgos.
- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.
- Suelo rústico común.

En los apartados siguientes se desarrollarán estas categorías.

- Suelo urbano.

Según el artículo 13 de la LISTA, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. 2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Es importante destacar la novedad incorporada en el apartado 2 del artículo 13 de la LISTA, pues se reconoce unos cuatro criterios de suelo urbano:

*“2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.*

En el apartado final de este Capítulo se desarrollará el suelo urbano. No obstante, cabe anticipar que se propone clasificar de esta manera la totalidad de los terrenos del municipio que, habiendo sido objeto de transformación y/o desarrollo urbano y sin perjuicio de su reforma o regeneración puntual o global, están integrados o son integrables en la trama urbana existente y asumida por este Plan y, debido a ello, cumplen las condiciones de urbanización o el grado de consolidación de la edificación necesarias para su inclusión en esa clase de suelo de conformidad con la regulación del artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

## 2.1. EL SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS Y ZONAS

Como se ha adelantado el artículo 14 de la LISTA establece las siguientes categorías del suelo rústico:

- a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
- b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.
- c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye “los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos”, por diversos motivos:
  - c.1. “por razones de sostenibilidad”,
  - c.2. por razones “de protección de los recursos culturales”,
  - c.3. por razones “de racionalidad y viabilidad”, o
  - c.4. “por los valores en ellos concurrentes”:
    - c.4.1. ecológicos,
    - c.4.2. agrícolas,
    - c.4.3. ganaderos,
    - c.4.4. forestales,
    - c.4.5. paisajísticos,
    - c.4.6. “y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio”.

En definitiva, en el suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística de la LISTA se integran no sólo los terrenos de suelo no urbanizable de especialmente protección por planificación territorial o urbanística de la LOUA sino también los terrenos

de la categoría de carácter natural o rural (es decir, los inadecuados para su transformación por razones de sostenibilidad).

Por tanto, no sólo se trata de preservar los terrenos con valores vinculados al medio natural (como los ecológicos), vinculados a los agropecuarios propios del medio rural (agrícolas, ganaderos o forestales) o con valores culturales o paisajísticos, sino que también se han de preservar los terrenos que -aún no teniendo estos valores específicos- no deban ser transformados por razones de “sostenibilidad” (es decir, desde una ponderación general de la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado, teniendo presente el mandato del artículo 20.1. TRLSRU de que sólo puede ser transformado “el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen”), por razones “de racionalidad” (es decir, desde su contraste de adecuación al modelo territorial adoptado, debiendo ser considerados terrenos inidóneos para su transformación aquellos que se presentan en posición alejada de la malla urbana, teniendo presente el mandato del artículo 6 de la LISTA de promover una ciudad compacta), por razones de “viabilidad” (porque por las condiciones físicas y de preexistencias de los terrenos o, por la dificultad de acceso a las redes generales, la transformación de los mismos, se considera inviable económica o técnicamente) y, por último, igualmente deben ser adscritos a la categoría de rústico preservado aquellos que deben quedar reservados “para usos de interés general” (cuando no puedan quedar vinculados a actuaciones de transformación urbanísticas).

- d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal. Es decir, es suelo rústico común el suelo rústico el que no debe ser protegido ni preservado y, por tanto, que es susceptible de ser transformado conforme a las estrategias y directrices que establezca el PGOM y conforme a su evaluación ambiental estratégica.

Por tanto, en la sistemática que incorpora la LISTA, el suelo rústico común es la categoría propia en la que se pueden desarrollar las actuaciones de nueva urbanización. Por ello, establece el artículo 19 en su apartado 2 que el contenido de la propiedad del suelo rústico “también comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanísticas” que también son deberes en suelo rústico común los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística. Y en el apartado 4.e) del artículo 19, establece que cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, “el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística”.

Además, existe otra situación o categoría (así también la denomina el apartado 3 de este artículo 14): en concreto, el Hábitat rural diseminado existente. El apartado 2 del artículo 14 establece que *“se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.”*

La formulación de la revisión del PGOM de Granada se hace teniendo en cuenta la sostenibilidad y la valoración del medio natural.

Así, este Avance tiene presente el estudio del medio físico, referido al suelo rústico, contenido en la Memoria de Información y en el Documento Inicial Estratégico y, en atención a la regulación establecida en el artículo 14 de la LISTA, se fórmula la siguiente propuesta de categorías de suelo rústico y adscripción de terrenos a cada una.

#### **2.1.1. EL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

En primer lugar, en aplicación de la regulación establecida en el artículo 14 de la LISTA merecen ya en la actualidad (al momento de formularse el Avance) el reconocimiento de la categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, las siguientes zonas que constituyen cada una de ellas una subcategoría por contar con un régimen jurídico de suelo y uso diferenciado:

- a) Parque Periurbano Dehesa del Generalife.
- b) Dominio Público Hidráulico, y sus zonas de servidumbre, de los ríos Genil, Monachil, Darro, Beiro
- c) Vías pecuarias.
- d) Terrenos de suelo rústico integrados en la delimitación del Conjunto Histórico de Granada.
- e) En algunos casos, las distintas subcategorías del suelo rústico especialmente protegido se pueden llegar a superponer. En ese caso, el régimen de aplicable sería siempre el más restrictivo de los que les corresponda.

En segundo lugar, el presente Avance del PGOM fórmula propuesta para la declaración como zona patrimonial de la siguiente área que en el supuesto caso de que en el momento de formularse el documento completo ya hubiera sido declarada como tal por la Administración autonómica, también debería ser adscrita al suelo rústico especialmente protegido:

1. Propuesta de “Zona Patrimonial” de Valle del Darro. El alcance de la preservación de la zona patrimonial del Valle del Darro deberá ajustarse al resultado final del proceso que se ha iniciado con la Resolución de 9 de marzo de 2023 por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el CGPHA como Bien de Interés Cultural (BOJA nº49 de 14 de marzo de 2023).

#### **A. ZONA DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARQUE PERIURBANO DEHESA DEL GENERALIFE.**

Se integran en la subcategoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación de espacios naturales, los terrenos incluidos en la delimitación del Parque Periurbano Dehesa del Generalife y que integran una zona específica.

Declarado dentro de la RENPA en la Orden de 8 de marzo de 1995 (BOJA 46, 22/3/1995). La declaración se hace al amparo de lo establecido en el art. 2.b de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección

El Parque Periurbano tiene una superficie de 511,49 hectáreas, lo integran los montes denominados “Dehesa El Generalife”, de 261,19 hectáreas y propiedad del Estado, de las que 220,19 hectáreas se encuentran concertadas con Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible; “Lancha de Cenes”, de 119,30 hectáreas, monte público y titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y los montes “Jesús del Valle” y otros, con 131 hectáreas, propiedad de particulares. El estrato arbóreo está formado fundamentalmente por encina, quejigo aislado y pino. Se trata de un espacio natural que satisface parte de las necesidades recreativas de la ciudad de Granada.

En los terrenos incluidos en la delimitación del Parque Periurbano sólo se admitirán los usos y actuaciones que se ajusten a la Ley 2/1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos.



En cualquier caso, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque Periurbano, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, así como por el artículo 2.d del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el Plan Director de la Alhambra se proponen para el Parque Periurbano las siguientes actuaciones:

#### 1. Creación de un Parque Arqueológico.

- Diseño de una actuación integral en aquellas zonas de gran interés arqueológico para convertirlas en áreas visitables alternativas al recorrido tradicional: Albercón del Negro, Pozos Altos, Aljibe de la Lluvia, Palacio de la Novia (Dar al - Arusa), Castillo de Santa Elena (Silla del Moro), Albercones y Acequias Real y del Tercio.
- Estudio detallado de los recursos arqueológicos para su conservación y restauración.
- Culminación de los trabajos de restauración en la Silla del Moro y establecimiento de la infraestructura adecuada para la visita pública.
- Recuperación y puesta en valor de las Acequias Real y del Tercio, y de la Presa Antigua.
- Acondicionamiento y dotación de los caminos para garantizar la calidad de los itinerarios peatonales. Se contempla la posibilidad de crear una pasarela peatonal para establecer una conexión directa entre la Silla del Moro y Dar al - Arusa salvando la grieta producida por el camino existente.
- Señalización de rutas e hitos patrimoniales y paisajísticos.
- Integración de los restos arqueológicos situados dentro del Cementerio Municipal de San José en los nuevos itinerarios.

- Estudio de medidas de seguridad y accesibilidad para la visita.
- Actuación sobre las instalaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir frente al acceso a Dar al-Arusa, con el fin de crear un estanque abierto que funcione como reserva hídrica de emergencia contra incendios.

#### 2. Acondicionamiento del Parque de Invierno. Limitación de accesos.

- Renovación y mejora de las instalaciones del Llano de la Perdiz (meseta del Llano, mirador y Camino del Paraíso) y de los accesos a este espacio, estableciendo limitaciones de circulación de vehículos privados por los caminos y senderos del Parque.
- Reordenación de los equipamientos públicos deportivos a partir del empleo de soluciones blandas y respetuosas con el medio ambiente.
- Mejora de las condiciones físicas de los caminos y dotación mínima de infraestructuras para la realización de itinerarios ecológicos. Esta actuación implica la sustitución de los lienzos pavimentados con hormigón.
- En cumplimiento de las determinaciones del POT AUG, deben implantarse mejoras en el camino que transcurre de los Alijares hasta Jesús del Valle, debido a sus valores ambientales, culturales y paisajísticos.

#### 3. Bosques de la Dehesa del Generalife.

- Potenciar los valores de este espacio forestal y agroforestal de forma compatible con el uso público anteriormente descrito.
- Asunción de actuaciones prioritarias definidas por el POT AUG en su artículo 2.92: regeneración, adquisición, permeabilización y adecuación al uso público. La regulación de usos y transformaciones permitidos está presente en el artículo 2.101 del citado documento.
- Implantación de políticas de reforestación, restauración y actuación contra la erosión del monte mediante el uso de especies vegetales adecuadas.

**B. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE DE LOS RÍOS GENIL, MONACHIL, DARRO, BEIRO.**

Se corresponde con la subcategoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación de preservación del dominio público hidráulico.

Lo integran los ámbitos susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 29 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Y sus legales zonas deservidumbre.

Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del Dominio Público natural; quedando los terrenos de este dominio público sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. De igual modo, los usos en las zonas de servidumbre serán exclusivamente los admitidos por la legislación de aguas, conforme a la naturaleza y finalidad de esta servidumbre. Se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

La vinculación al régimen jurídico del dominio público natural hidráulico y su zona de servidumbre requiere una protección de sus valores de manera permanente. Por ello, en este caso, los terrenos deben quedar adscritos a la categoría de especial protección por legislación específica.

Debe aclararse que en todas las fases de tramitación del PGOM deben adoptarse las delimitaciones del dominio público hidráulico, zona de servidumbre (y de policía vigentes) al momento de la tramitación y aprobación de este planeamiento urbanístico. La aprobación con posterioridad por la Administración competente de las nuevas delimitaciones del dominio público hidráulico, de zona de servidumbre y de policía quedarán automáticamente integradas en el planeamiento, siendo de aplicación preferente el régimen derivado de la legislación de agua para los terrenos que como consecuencia de la nueva aprobación queden integrados en el dominio público o en las zonas de servidumbre y de protección.

**C. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS.**

Se corresponde con la subcategoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial que tiene por objeto el Dominio Público Vías Pecuarias. La vinculación al

régimen jurídico vía pecuaria es irreversible y exige una protección permanente.

A esta subcategoría se adscribe la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme con las previsiones del Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

Se consideran usos propios de las vías pecuarias el tránsito de ganados y los previstos en el artículo 16 de la Ley 3/1995, tales como las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el senderismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995. De igual forma se tolerará la continuidad de los otros usos públicos de comunicaciones autorizados por la Administración ambiental y ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan sobre una parte de la sección de concretos tramos de vías pecuarias.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar: los vallados transversales, la publicidad (salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones), las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, así como los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

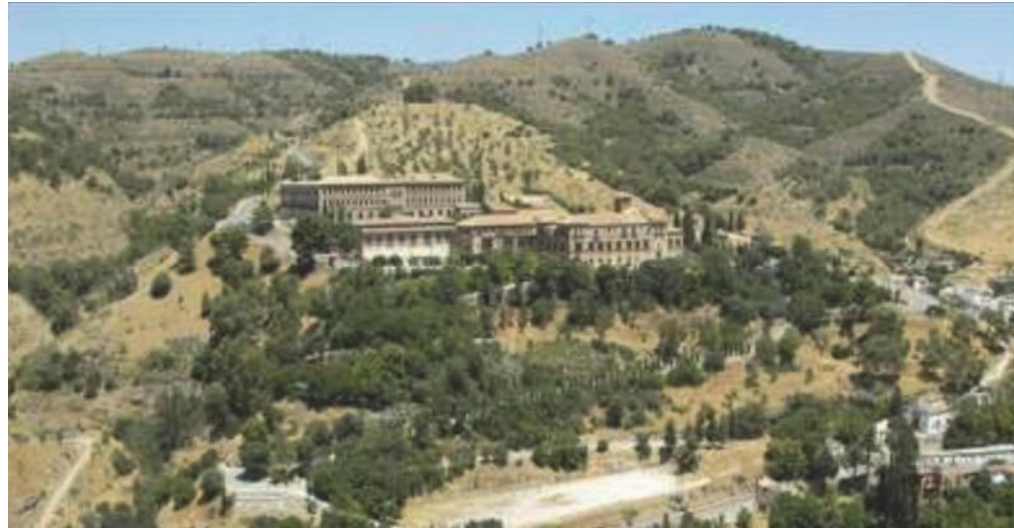
**D. ZONAS DEL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO INTEGRANTE DEL CONJUNTO HISTÓRICO (BIC) DE GRANADA.**

Los sectores Albaicín-Sacromonte y Alhambra-Generalife del Conjunto Histórico de Granada incorporan en su delimitación subsectores de terrenos con clasificación de suelo rústico, no declarado Parque Periurbano.

Los pinares del Sacromonte representan un pequeño bosque cuya formación principal la compone el pino de repoblación. Su introducción tuvo que ver con la mejora de los ecosistemas de la zona. a pesar de su elevado valor ecológico, en esta arboleda residen multitud de especies de fauna que hacen de este pinar un bosque de mayor interés desde el punto de vista biológico.

En consecuencia, al contar con la clasificación de suelo rústico y estar sujetos por la legislación de patrimonio histórico a un régimen protector específico, deben quedar integrados en el suelo rústico de especial protección, como zonas específicas.

En estos subsectores de suelo rústico las determinaciones que regirán serían las propias del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural que les sean de aplicación de acuerdo con el Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado conjunto histórico-artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929. Y, lógicamente, aquellas que se pudieran establecer en los instrumentos de ordenación urbanística que revisen los dos actuales planes especiales de los sectores citados.



*Imagen de los pinares del Sacromonte. Representan un pequeño bosque cuya formación principal la compone el pino de repoblación.*

#### **E. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO (PROPUESTA) DE “ZONA PATRIMONIAL” VALLE DEL DARRO.**

La Zona Patrimonial es una tipología de Bien de Interés Cultural creada por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y cuya declaración corresponde al Consejo de Gobierno.

Según el apartado 8 del artículo 26 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, son Zonas Patrimoniales aquellos territorios o espacios que constituyen un conjunto patrimonial, diverso y complementario, integrado por bienes diacrónicos representativos de la evolución humana, que poseen un valor de uso y disfrute para la colectividad y, en su caso, valores paisajísticos y ambientales.



*Valle del Darro, con la ciudad y la Vega de Granda al fondo.*

El área propuesta como Zona Patrimonial del Valle del Darro es un ámbito geográfico claramente definido, con unas características fisiográficas singulares, en el que se localizan un gran número de elementos patrimoniales fruto de la sucesiva ocupación histórica del territorio, articulados a partir del eje vertebrador que constituye el propio río Darro y el aprovechamiento de sus aguas.

En su discurrir por el territorio el río regaba los cultivos terrazados, más abundantes en su tramo medio, caracterizado por las ricas terrazas fluviales del cortijo de Cortes, de Buenavista, Jesús del Valle o Valparaíso. También irrigaba la Colina Roja, formada por los rojizos conglomerados que originaron su nombre, la ciudad palatina de la Alhambra y los barrios del Albaicín, de la Antequeruela y el Realejo, además de permitir otros usos de carácter protoindustrial, abastecimiento doméstico y recreo.



*Acequia Real. Toma el agua en la Presa Real y avanza en paralelo al curso del río Darro, por su margen derecha, por la ladera Norte del Cerro del Sol. Es el elemento esencial del sistema hidráulico de la ciudad palatina de la Alhambra.*

En las riberas menos domesticadas se conserva la vegetación riparia, que alterna con especies arbóreas introducidas por el hombre. Cerca de los parajes habitados, algunos árboles singulares, centenarios en su mayoría, sobresalen por su particular belleza y envergadura. El territorio es también refugio de una rica fauna doméstica y silvestre adaptada al hombre, a lo largo de los siglos, y hoy presente en la cultura de los pobladores del valle.

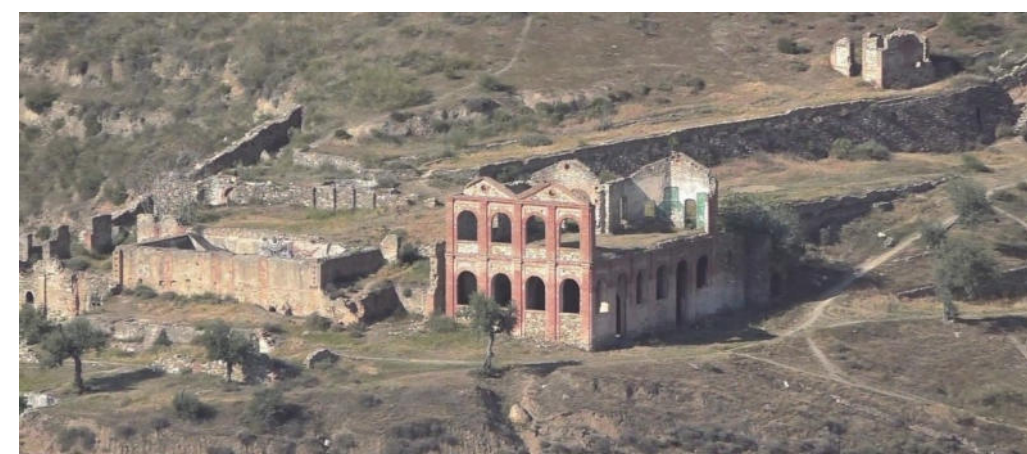
Las sucesivas ocupaciones históricas, desde la época romana hasta la actualidad, materializan su presencia en numerosos bienes del patrimonio dispersos por el valle.

Una propuesta singular para este ámbito debe ser la puesta en valor de los suelos correspondiente a la antigua "Mina de Oro de la Hoya de la Campana", de origen romano, en la zona de Lancha del Genil, que fue explotada por el método "ruina montium", que consistía en desmoronar la masa de roca a explotar inyectándole agua y provocando grandes desprendimientos. Para conducir el agua hacia el interior de la montaña se excavaban previamente una serie de pozos verticales y galerías horizontales justo hasta el borde de la montaña, pero sin salida directa al exterior. Cuando se introducía el agua por las galerías esta debilitaba la consistencia de las rocas, lo que provocaba un desmoronamiento brusco y un ruido ensordecedor.

La propuesta consistiría en integrar el ámbito de la antigua "fábrica de oro" y explotación minera para crear un equipamiento en la zona sureste metropolitana y urbana. Se podría acompañar alquiler de bicicletas y punto de recarga de vehículos eléctricos. Dicho centro podría ser también el punto originario de una infraestructura de senderos ligadas a la movilidad sostenible, saludable y de fomento de la cultura, que completaría el cinturón o corredor natural del Llano de la Perdiz.



*Lavadores de oro en el río Darro. Fuente: El independiente de Granada.*



*Antiguas instalaciones mineras de la explotación "Sociedad Anónima de los Terrenos Auríferos de España."*

Esta propuesta se encuentra en estrecha relación con la red de corredores que forma parte de la Infraestructura Verde que se propone desde el Avance y que se describe en un apartado posterior.



Imagen del parque periurbano de la Dehesa del Generalife y las minas de oro de Lancha del Genil.

En la hipótesis de que la propuesta formulada por este Avance de declaración como Zona Patrimonial no sea asumida por la Administración competente y la declaración de BIC no haya tenido lugar al tiempo de formularse el documento completo del PGOM, entonces el expresado ámbito del Valle del Darro deberá ser adscrito al Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística por los valores culturales que concurren.

#### F. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL



Vista aérea de la Vega Central.

Las excelentes condiciones naturales del suelo de la Vega y la disponibilidad de agua han posibilitado el intenso asentamiento humano de este territorio. Internamente, la Vega presenta dos unidades geomorfológicas que han condicionado dicho asentamiento humano en diferentes épocas de la historia. La primera unidad geomorfológica la componen las zonas más bajas de la Vega, destinadas mayoritariamente a los cultivos de regadío y con periódicas inundaciones por el desbordamiento de los ríos y arroyos. La segunda unidad corresponde a los piedemontes que circundan estas tierras bajas, destinados fundamentalmente a cultivos de secano (cereales, vides y olivos).

Ya en época romana y árabe, el hábitat concentrado se sitúa en esta zona de transición que permite disponer de agua con facilidad y, al mismo tiempo, estar a salvo de crecidas e inundaciones (Menor, J., 1997).

La Vega de Granada se puebla intensamente en época musulmana conforme el regadío se va perfeccionando. Las parcelas agrarias se adaptan a las desigualdades del terreno creando un parcelario irregular que se abastece de una importante y compleja red de acequias. Este modelo de ocupación del territorio pervive hasta nuestros días marcando una de las señas de identidad de la Vega.

La introducción a inicios del siglo XX del cultivo industrial de la remolacha va a suponer un enorme impulso y un gran dinamismo a toda la zona y supondrá un cambio radical tanto en el funcionamiento como en la organización espacial de la Vega. La demanda de mano de obra, tanto de braceros y jornaleros para el cultivo de la remolacha en el campo como de obreros para las fábricas azucareras, traen como consecuencia un aumento de la población en la capital y en la práctica totalidad de los municipios. A partir de los años 50, la aparición de un nuevo cultivo industrial como el tabaco motiva un nuevo resurgimiento en la Vega, aunque sin llegar a los niveles de desarrollo y generación de empleo que alcanzó la remolacha.

Hasta el último tercio del siglo XX, la Vega presentaba una imagen de espacio agrícola unitario complementado con un sistema urbano que se desarrollaba pausadamente en función de las necesidades derivadas de la actividad agraria. Si históricamente el medio físico y las buenas condiciones agronómicas fueron los factores básicos del origen y crecimiento de los núcleos de población, a partir de los años 70 se desliga la evolución urbana de la economía agraria.

En la Vega de Granada se concentran también un importante número de elementos patrimoniales. Por ejemplo:

- Una tupida red de caminos rurales y vías pecuarias que comunicaban las diferentes zonas de la Vega, y estas con la ciudad de Granada, conformando una completa malla de infraestructuras asociadas a la agricultura.
- Junto al valioso sistema fluvial es preciso destacar el sistema de aprovechamiento de los recursos hídricos, tanto superficiales como subterráneos, que ha conformado una compleja e intrincada red de conexiones hidráulicas. Algunos sistemas de captación de agua como presas, azudes, pozos y afloramientos, infraestructuras para la distribución como canales, acequias, partidores y ramales de pago y construcciones asociadas como molinos, abrevaderos, fuentes o aljibes dotan a la Vega de otra de sus señas principales de identidad.



Río Genil a su paso por la Vega de Granada

- Edificaciones singulares asociadas a la actividad agraria que reflejan la variedad de cultivos y explican los cambios acontecidos en diferentes épocas históricas. De este modo, destacan las casas-huerta, los cortijos de regadíos y las caserías de olivar y vid.
- Arquitectura industrial. Las azucareras.
- Secaderos de tabaco, que presentan una gran heterogeneidad en su construcción, pero los más frecuentes consisten en piezas longitudinales de una sola planta de puntal alto con perforaciones diversas que facilitan la ventilación y el secado de las hojas de tabaco.



Secadero y Puente del Francés. Vega del Genil.



Conurbación de los núcleos de la Vega Sur.

En definitiva, la Vega de Granada es un paisaje agrario multifuncional con una potente dimensión cultural y colectiva. Y es el último espacio agrario de notable extensión y productividad dentro del ámbito metropolitano, sometido a la vez a importantes presiones.

Por ello, es propuesta del PGOM de Granada la preservación del espacio agrario de toda la Vega de Granada de acuerdo a las determinaciones de la ordenación territorial, como un elemento equilibrador del territorio metropolitano, y donde su gestión vaya orientada a conseguir unas explotaciones viables en el marco de una agricultura sostenible, integrada en el territorio y en el entorno natural, y a otorgar un uso social ordenado a este espacio, de acuerdo con las determinaciones de la ordenación territorial.

Del ámbito de la Vega de Granada en el término municipal de Granada se desgaja el sector conocido como Canto Grande (PE-04), ya que por sentencia judicial 852/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede en Granada, debe considerarse como suelo rústico común, y no especialmente protegido. Por Orden de 3 de agosto de 2022 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ya se ha rectificado el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada para su adecuación a la citada sentencia.

#### **2.1.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA DE RIESGOS**

Solo se proponen en esta categoría de suelo rústico las zonas inundables del suelo rústico del término municipal así reconocidas por las administraciones competentes.

##### **A. SUELO RÚSTICO PRESERVADO ZONAS INUNDABLES.**

Se refiere a la superficie delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas de los cauces fluviales de los ríos Genil, Monachil, Darro y Beiro, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años (son las crecidas no ordinarias), atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Son las siguientes:

1. Desembocadura del Río Aguas Blancas en el Río Genil.
2. Llanura de inundación de los Pinillos.
3. Camino del Aradera.
4. Llanura de inundación de la Fuente de la Bicha.
5. Llanura de inundación del Calar.

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

En suelo rústico las áreas de prevención de riesgos de inundación que se expresan en este documento de Avance de Plan General, a los efectos de la formulación del documento complemento completo del PGOM, quedarán automáticamente ajustadas cuando se apruebe la nueva delimitación de Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación por la Administración hidrológica en el instrumento de planificación previsto en la legislación de aguas; prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento derivadas de la legislación de aguas sobre la delimitación que se incorporen en los planos de Plan General no actualizados.

#### **2.1.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. ESTABLECIMIENTO DE ZONAS.**

Se propone por el presente Avance del PGOM en la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, las siguientes Zonas:

- a) Zonas de Vertientes, o pendientes de la sierra.
- b) Zonas de valor Forestal-Paisajístico.

La identificación de estas áreas (a y b) se hace coincidir básicamente con la zonificación de suelo no urbanizable especialmente protegido, por estos valores.

- c) Suelo reservado para usos de interés general.

##### **A. SUELO RÚSTICO PRESERVADO DE ZONA DE VERTIENTES, O PENDIENTES DE LA SIERRA.**

Se integran en esta zona a aquellos ámbitos de vertientes o pendientes de la sierra donde se desarrollan usos relacionados con el estado natural del territorio, que pueden ser compatibles con una agricultura de secano, los cuales deberán ir encaminados a la preservación de los procesos de deforestación o erosión a los que están sometidas algunas zonas debido a su inadecuada utilización.

Son terrenos innecesarios e inadecuados para los procesos de transformación urbanística y que, además, deben ser preservados para mantener la conectividad de sistemas integrados en la Infraestructura Verde. En concreto, el objetivo del PGOM en esta categoría de suelo rústico es el mantenimiento de su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, para seguir cumpliendo una función equilibradora del sistema territorial, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat.

En esta categoría de suelo preservado se incorporan (además de los terrenos ya identificados como suelo no urbanizable de especial protección del PGOU 2001 con esta denominación) el ámbito delimitado como suelo urbanizable no programado, sin Plan de Sectorización y no ejecutado, que por localización es inadecuado para el desarrollo urbano y tienen idénticos valores del suelo preservado de vertientes o pendientes porque se integran en esta misma zona o área ambiental homogénea.

En concreto, se propone clasificar como suelo rústico preservado los terrenos del SUNP ART-5 FARGUE I con una superficie de aproximadamente 14 hectáreas; se trata de un ámbito periférico, localizado en la zona este del municipio con un relieve inadecuado para la transformación urbanística, alejado del núcleo urbano; es innecesario extender el núcleo del Fargue hasta este ámbito que, además, cuenta con las mismas características naturales y paisajísticas del área de vertientes en que se integra.

El objetivo del PGOM en esta categoría es el mantenimiento de su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, para seguir cumpliendo una función equilibradora del sistema ambiental-territorial, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat.

#### **B. ZONA DE SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR VALOR FORESTAL Y PAISAJÍSTICO.**

Se entiende por esta subcategoría aquellas zonas del término municipal con caracteres diversificados que contienen interesantes valores paisajísticos, ambientales y faunísticos, con utilización y vocación principalmente forestal. En estos ámbitos, la cubierta vegetal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de gran importancia. Por todo, ello estos terrenos deben quedar excluidos del proceso de transformación urbanística.

El objetivo del PGOM en esta categoría es el mantenimiento de su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, para seguir cumpliendo una función equilibradora del sistema ambiental-territorial, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del

medio y el hábitat.

En esta subcategoría de suelo preservado deben quedar prohibidas las actividades extraordinarias a las que se refiere el artículo 22 de la LISTA.

Los terrenos del SUNP ART-1 BEIRO con una superficie de 63 hectáreas se incluyen en esta clasificación. Se trata de un ámbito periférico, localizado en la zona este del municipio y limítrofe con el término municipal de Jun. Tiene un relieve y una posición inadecuados para la transformación urbanística y su integración urbana. Tiene las mismas características naturales y paisajísticas del área de vertientes en que se integra.



#### **C. SUELO RÚSTICO RESERVADO PARA USOS DE INTERÉS GENERAL**

Uno de los motivos para adscribir al suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística que reconoce el artículo 14 de la LISTA y el artículo 20 apartado 1.c) del Decreto 550/2022 (Reglamento General de la LISTA) en el inciso final son los terrenos “que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio”.

Los terrenos objeto de preservación por este motivo son aquellos que deben ser



reservados para ser destinados a equipamientos e instalaciones con destino a usos públicos de nueva creación cuya ejecución queda desvinculada de actuaciones transformación urbanística dada la naturaleza o dimensión del equipamiento o instalación pública o, su posición territorial.

#### 2.1.4. SUELO RÚSTICO COMÚN

Como se ha expuesto, en el nuevo régimen jurídico-urbanístico autonómica que implanta la LISTA, el suelo rústico común es una categorización residual en el que se integran el resto de suelo rústico que no queda adscrito al suelo especialmente protegido o al suelo preservado (y que tampoco se corresponde con el Hábitat Rural Diseminado).

En el suelo rústico común, además de poder autorizarse actuaciones ordinarias (artículo 21 LISTA) y extraordinarias (artículo 22 LISTA), se caracteriza, especialmente, por ser los ámbitos susceptibles de ser delimitados para el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Por tanto, son aquellos ámbitos de suelo rústico que, por desarrollo de previsiones del propio PGOM, pueden terminar perdiendo el carácter y clasificación de suelo rústico por la ejecución de la actuación de transformación.

Evidentemente cualquier propuesta de transformación de los terrenos del suelo rústico común deberá realizarse conforme a las estrategias y directrices que establecerá el documento completo del PGOM (concretando los criterios establecidos en este Avance) y conforme a la evaluación ambiental estratégica.

Este documento de Avance del PGOM ha identificado la siguiente área que es apta para ser destinada a uso a de interés general y que, por ello, debe ser preservada (imposibilitando actuaciones de transformación), la cual se identifica en el PGOU 2001 como suelo urbanizable no sectorizado (y que no ha contado con desarrollo alguno):

- SUNS ART-3 BOBADILLA. Es un ámbito de aproximadamente 24,5 hectáreas. En el marco de la formulación del Avance del PGOM se verifica que dicho ámbito no es necesario para satisfacer demandas de usos residenciales o industriales, por lo que debe quedar sujeto al instrumento de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma.



A. Suelo Rústico Común sin delimitación de actuaciones de transformación:

- A.1) Los terrenos que provienen del sector PP-E3. FARGUE de 7,3 hectáreas identificado en el PGOU 2001 y que no cuentan con Plan Parcial aprobado. Se encuentra en continuidad con el núcleo secundario del Fargue; no obstante, teniendo presente los actuales desarrollos iniciados, no se hace necesario delimitar la actuación de transformación en el PGOM; debiendo formar parte de la estrategia a largo plazo de la evolución del general de ordenación.



*Imagen del PP-E3 Fargue.*

- A.2) También se incorpora al suelo rústico común, el ámbito reconocido como Canto Grande (PE-04). En este sentido, la sentencia 852/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede en Granada, no reconoció valores específicos para la protección o preservación del ámbito. No obstante, no se considera necesario que el PGOM delimite el ámbito como actuación de nueva urbanización, sin perjuicio de que pueda desarrollarse un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares (artículo 175 LISTA), con el contenido y determinaciones que establecen los artículos 412 y 413 del Reglamento General (Decreto 550/2022).

Las edificaciones irregulares existentes que se encuentren terminadas respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encontrarían en situación de asimilado a fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en los artículos 173 y 174 de la LISTA.

- A.3) Los terrenos integrantes de la AR 2-01 Fargue Ermita y AR-2-02 Fargue Norte reconocidos formalmente por el PGOU 2001 como urbanos y, que ahora, deben contar con una clasificación de suelo ajustada a los requerimientos de la LISTA.

En el primer caso, AR-2.01 Fargue Ermita, la delimitación del área en el PGOU 2001 es de tamaño considerable (2,2 Has) para una actuación de transformación propuesta (formalmente) como suelo urbano en un núcleo secundario como El Fargue, con un crecimiento de 61 viviendas.



*AR-2.01. Fargue Ermita*

El AR-2.01 no cuenta con el conjunto de elementos de urbanización básico exigidos por el artículo 13.1.b) LISTA; no cuenta con el nivel de edificación exigido en el apartado 1.c) del citado artículo 13 y, no ha sido urbanizado en ejecución de instrumento de ordenación, por lo que tampoco, cumple el apartado 1.a) de dicho artículo para merecer la condición de suelo urbano. Además, en la actualidad no se encuentra integrado en la malla urbana del núcleo, por estar separado por la carretera y localizado en la ladera sureste del Fargue Bajo.

En el segundo caso, AR-2.02 Fargue Norte es un ámbito de 1,6 hectáreas delimitado en el PGOU 2001 en la ladera oeste del Fargue Alto para una actuación de transformación propuesta (formalmente) como suelo urbano en este núcleo secundario.



AR-2.02. Fargue Norte

El AR-2.02 no cuenta con el conjunto de elementos de urbanización básico exigidos por el artículo 13.1.b) LISTA; no presenta el nivel de edificación exigido en el apartado 1.c) del citado y, por último, no ha sido urbanizado en ejecución de instrumento de ordenación, por lo que tampoco, cumple el apartado 1.a) del artículo referido para merecer la condición de suelo urbano.

Por tanto, la clasificación como suelo rústico de estos dos ámbitos viene obligada porque ninguno de ellos se integra en alguno de los tres supuestos del artículo 13 de la LISTA.

A.4) Las siguientes bolsas de suelo potencialmente integrables en el sistema de asentamiento que establece el POTAUG como "Suelo afectado al sistema de asentamientos sin

vinculación de usos específicos":

- De una parte, los terrenos localizados en la margen izquierda de la antigua carretera de Málaga, en el entorno del restaurante Pepe Quiles.
- Y de otra, los situados en la Huerta del Rasillo, entre la Circunvalación de Granada y la calle Virgen Blanca, así como al este de Bola de Oro.

#### B. Suelo Rústico Común con delimitación de actuaciones de transformación:

Se integran los siguientes ámbitos, que ya cuenta con delimitación de actuación de transformación de nueva urbanización por contar con instrumento de ordenación detallada aprobado, o bien, su delimitación establecida en el Avance.

- ATU-NU-01: PP-I7. PARAÍSO INDUSTRIAL.
- ATU-NU-02: ÁREA LOGÍSTICA DE GRANADA.
- ATU-NU-03: PP-N1. CARTUJA NORTE.
- ATU-NU-04: PP-N2. SANJERÓNIMO.
- ATU-NU-05: PP-I3-PP-I4 CARRETERA DE CORDOBA I-II.
- ATU-NU-06: CARRETERA DE MALAGA.
- ATU-NU-07: PP-I6. FANITAFAR II.
- ATU-NU-08: PP-T1. CERRILLO MARACENA.
- ATU-NU-09: PP-I1. VILLAVICIENCIO I.
- ATU-NU-10: PP-I2. VILLAVICIENCIO II.
- ATU-NU-11: SERRALLO.
- ATU-NU-12: ART-4 SUR.
- ATU-NU-13: PP-E1. HAZA GRANDE.

La descripción de las directrices de cada ámbito se hace en el capítulo siguiente MO\_03 de esta Memoria de Ordenación.

#### 2.1.5. HÁBITAT RURAL DISEMINADO

En el PGOU 2001 (el planeamiento general que se revisa) la ocupación del Camino de Beas tenía la consideración de suelo no urbanizable de "protección de núcleo rural". Se trata de un núcleo épocas históricas, ya que este era el camino de entrada a la ciudad por el Levante, dando lugar a la presencia de un conjunto de edificaciones de marcado carácter rural donde conviven los usos agrícolas-ganaderos y residenciales.

En el marco de la LISTA se aprecia la concurrencia de los elementos para ser considerado como un Hábitat Rural Diseminado al presentar las características que se establecen en el numeral 2 del artículo 14 de la LISTA.



*Viviendas del Camino de Beas*

Para su correcta ordenación sería necesario un Plan Especial con los siguientes objetivos:

- a. Ajustar la concreta delimitación del perímetro del núcleo, que posibilite el reconocimiento de las edificaciones existentes vinculadas a la explotación agraria y establezca medidas que eviten nuevos riesgos de formación de núcleo de población en las inmediaciones del Hábitat Rural.
- b. Delimitación de las zonas de las parcelas con edificaciones residenciales existentes, incluso con la parte agrícola de la misma asociada indisolublemente y las zonas en las que existan edificaciones destinadas a otros usos de interés social.
- c. Condiciones y ordenanzas para la conservación, mantenimiento, reforma y mejora de las edificaciones existentes.
- d. Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado, que favorezcan la adecuada transición con el medio rural colindante.
- e. Establecimiento de soluciones, en materia de infraestructuras básicas para la eliminación de impactos y que mejore sus condiciones ambientales y de calidad de vida de sus habitantes. Estas soluciones serán del tipo de autosuficiencia, admitiendo de forma excepcional el enganche a redes generales, siempre que estas existan con anterioridad y cuenten con capacidad para ello.

- f. Determinación de las medidas económicas necesarias para la implantación de las soluciones propuestas en materia medioambiental, de infraestructuras y dotaciones comunitarias.

Según el artículo 39 del RGLISTA, con carácter general, en los ámbitos de hábitat rural diseminado se permitirán los siguientes usos:

- a) El uso residencial con tipologías propias del suelo rústico.
- b) El uso dotacional que resulte necesario.
- c) Los usos ordinarios del suelo rústico que no alteren las características del ámbito.
- d) Los usos terciarios complementarios del uso residencial.
- e) Los usos turísticos en las edificaciones existentes.

En sentido contrario, el artículo 40 determina las actuaciones prohibidas en el hábitat rural diseminado. En concreto, están prohibidas las siguientes actuaciones:

- a) Las edificaciones, tipologías y usos característicos del suelo urbano.
- b) Las parcelaciones y actuaciones que alteren la morfología del núcleo.
- c) Las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones previstas en la normativa sectorial o en el instrumento de ordenación, y las que contribuyan a la conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del hábitat.

#### **2.1.6. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES NO INTEGRABLES Y OTRAS INSTALACIONES AUTORIZADAS.**

En el suelo rústico de Granada se identifican concretas agrupaciones de edificaciones irregulares que no responden a los requisitos para ser consideradas Hábitat Rural Diseminado y que, en el Planeamiento vigente del 2001, se encontraban sometidas a la elaboración de un Plan Especial, siendo éstas: Canto Grande, el Cañaveral y el conjunto delimitado a continuación de El Fargue, limítrofe con el término municipal de Víznar.

Este Avance del Nuevo PGOM, considera que estas agrupaciones de edificaciones irregulares, por su posición en el modelo territorial y urbanístico y dificultad de acceso a las redes generales infraestructurales, son ámbitos no integrables en la nueva estructura urbana ni en la evolución futura de su modelo, sin perjuicio que sobre éstos se proponga un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares a concretar en el Documento Completo del PGOM.

También se ha analizado la alternativa de reconocer como Núcleos Rurales Tradicionales, las agrupaciones siguientes: Camino del Cañaveral, Cortijo Franqueira y Cortijo San José.

Sin embargo, el análisis detallado de los referidos ámbitos pone de relieve que no cumplen con los requisitos desarrollados por el RGLISTA para ser considerado como núcleo rural tradicional (NRT); por contar con origen en parcelaciones en suelo rústico. Además, en el caso de Cortijo Franqueira y Cortijo San José estaban reconocidos como Huertos familiares, en el PGOU del 2000. Por ello, estos ámbitos, deben considerarse ahora en el Documento de Avance como agrupaciones de edificaciones irregulares sometidas a las medidas de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

De otra parte, en el documento completo del PGOM se debe reconocer la implantación en suelo rústico de edificaciones e instalaciones autorizadas como actuaciones de interés social en suelo no urbanizable bajo la vigencia del planeamiento general anterior. Son las instalaciones identificadas en el expediente de Modificación del PGOU denominado “Enclaves Excepcionales en el suelo No Urbanizable (Expediente nº 14.377/11), así como otros enclaves autorizados con posterioridad a la incoación de éste: Granja Maravilla y Motocoche.

#### 2.1.7. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO.

Se reconocen también en el Avance del PGOM un conjunto de sistemas generales en suelo rústico, para los que los objetivos que se proponen son reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos. Son, básicamente de dos tipos:

- De carácter lineal, tales como viarios, ya sea para modos motorizados o no motorizados; modos ferroviarios, y las instalaciones complementarias asociadas a ambos. Así como: líneas de tendido aéreo (redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red; y líneas subterráneas (redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados; agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas, así como las instalaciones complementarias).

- De carácter no lineal, tales como: plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

Se consideran los siguientes:

SGIF-S-06	ETAP LANCHA DEL GENIL
SGIF-S-16	EDAR LOS VADOS
SGIF-S-07	EDAR/ETAP SUR-GENIL
SGIF-E-18	SUBESTACIÓN EL FARGUE 1
SGIF-E-19	SUBESTACIÓN EL FARGUE 2
SGIF-E-20	SUBESTACIÓN CAMINO DEL CAÑAVERAL
SGIF-E-22	SUBESTACIÓN CARRETERA DE LA ZUBIA
SGIF-A-08	DEPÓSITO EL FARGUE
SGIF-A-03	DEPÓSITO SAN MIGUEL
SGIF-A-02	DEPÓSITO SAN MIGUEL II
SSEQ-CM-24	CEMENTERIO DEL FARGUE
SSEQ-CM-31	CEMENTERIO MUSULMAN

A los efectos de la adscripción formal de estos sistemas generales a la categorización de suelo rústico del artículo 14 de la LISTA, los mismos deben asimilarse a la categoría de suelo rústico de preservado por la ordenación territorial o urbanística por contar con funciones análogas a los terrenos reservados a usos de interés general (a los que alude el artículo 14-1.c) inciso final de la LISTA). En todo caso, el régimen jurídico propio del sistema general específico que en cada caso le atribuya el PGOM, se impone al régimen jurídico ordinario del suelo rústico preservado.

Definimos un nuevo Sistema General de Espacios Libres denominado “Mantenimiento de la Vega” con una superficie de 144.485 m<sup>2</sup>, previsto con ese uso (Espacios Libres) en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), y que podría adscribirse para su obtención a la obtención ATU-NU 11 SERRALLO.

#### 2.2. EL SUELO URBANO.

El artículo 13 de la LISTA establece que conforman el suelo urbano los terrenos que,

estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

El apartado 2 del artículo 19 del RGLISTA, define el concepto de malla urbana. En concreto, dispone que la malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

Además, realiza la aclaración que la simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

Para el presente Avance del PGOM la delimitación del suelo urbano está constituida por el suelo urbano establecido como tal en la Adaptación Parcial del PGOU 2001 aprobada en 2009, previa verificación de que cumplen con los requisitos de integración en malla urbana y de urbanización mínima o/y, en su caso, grado de consolidación a que se refiere el artículo 13 de la LISTA.

En consecuencia, en el proceso de verificación de cumplimiento de requisitos establecidos en el artículo 13 de la LISTA para certificar la clasificación de suelo urbano, ha determinado la necesidad de que los ámbitos AR-2.0. Fargue Ermita y AR-2.02. Fargue Norte (formalmente clasificados como urbano tanto en el PGOU 2001 como en su Adaptación Parcial a la LOUA, de 2009), deban ahora, en este proceso de revisión de planeamiento general adaptado a la LISTA, contar con la clasificación de suelo rústico por no cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 13 de la LISTA, tal como se ha justificado en los

apartados anteriores.

En sentido contrario, se reconoce el carácter de suelo urbano los terrenos colindantes a las actuales instalaciones agroindustriales de Puleva en carretera GR 3418 para ser destinados a la ampliación de estas instalaciones. A través de una ATU de nueva urbanización. De la misma manera es necesario reconocer el carácter de suelo urbano de la totalidad de la parcela ocupada por el Colegio Alquería. Por lo tanto, de conformidad con lo establecido por el art. 19.5 del Reglamento, deberá delimitarse por el PGOM.

Igualmente, en aplicación del apartado 1.a) del artículo 13 de la LISTA, también es obligado el reconocimiento de suelo urbano de aquellos sectores y sistemas generales adscritos del suelo urbanizable del PGOU 2001, que han sido urbanizados ejecución de su correspondiente planeamiento de desarrollo. Es decir, y de acuerdo con los análisis realizados en la Memoria de Información al analizar la ejecución del planeamiento general que se revisa, se incorporan al suelo urbano de Granada los siguientes ámbitos:

1. PP-E2. LA AZULEJERA
2. PP-N3. BORDE NORTE
3. PP-N4 (SUC-014). EXTENSIÓN NORTE
4. PP-I5. FANITAFAR I
5. PP-O1. FERROCARRIL OESTE I
6. PP-O2. FERROCARRIL OESTE II
7. PP-O3. FERROCARRIL CHANA
8. PP-O4 (SUC-107). EXTENSIÓN OESTE
9. PP-S1 (SUC-201-202). CARRETERA DE ARMILLA
10. PP-S2 (SUC-240-241-242 SGI-S2). CAMPUS DE LA SALUD
11. PP-T2 (SUC-219-244-245-246). RONDA SUR
12. PT-48. EXTENSIÓN NORTE
13. PT-CC. CORTIJO CONDE
14. PT-42
15. PT-43.1. CARRETERA DE LA SIERRA I
16. PT-43.2. CARRETERA DE LA SIERRA II
17. PT-47. CARRETERA DE MÁLAGA
18. HUERTA DEL RASILLO

Por último, se reconoce, dentro de la clase de suelo urbano, un ámbito como Núcleo rural tradicional (NRT): El ámbito "Puente Mariano-Carril de los Coches".

Según el artículo 13 apartado 2 de la LISTA, también forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente. En el RGLISTA aprobado por Decreto 550/2022 se desarrollan estos requisitos.

El ámbito “Puente Mariano-Carril de los Coches” tiene una superficie aproximada de 3,31 hectáreas y en su interior hay 38 viviendas, lo que supone una densidad de 11,48 viviendas/Ha, muy superior a la establecida como mínima (de 3 viviendas por hectárea) en el artículo 23.3 del Reglamento para el reconocimiento como NRT.

El ámbito “Puente Mariano-Carril de los Coches” cumple con todos los requisitos establecidos por el artículo 13.2 LISTA y 19.4 Reglamento para ser considerado Núcleo rural tradicional en suelo urbano:

- 1º. Cuenta con acceso rodado.
- 2º. Dispone de abastecimiento de agua potable a través de la red pública y de energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro.
- 3º. Dispone del servicio de depuración de aguas residuales a través de la red pública de saneamiento.
- 4º. Y las edificaciones existentes se implantaron con anterioridad a la Ley 19/1975 de 2 de mayo (la fecha de construcción según Catastro es de 1960).

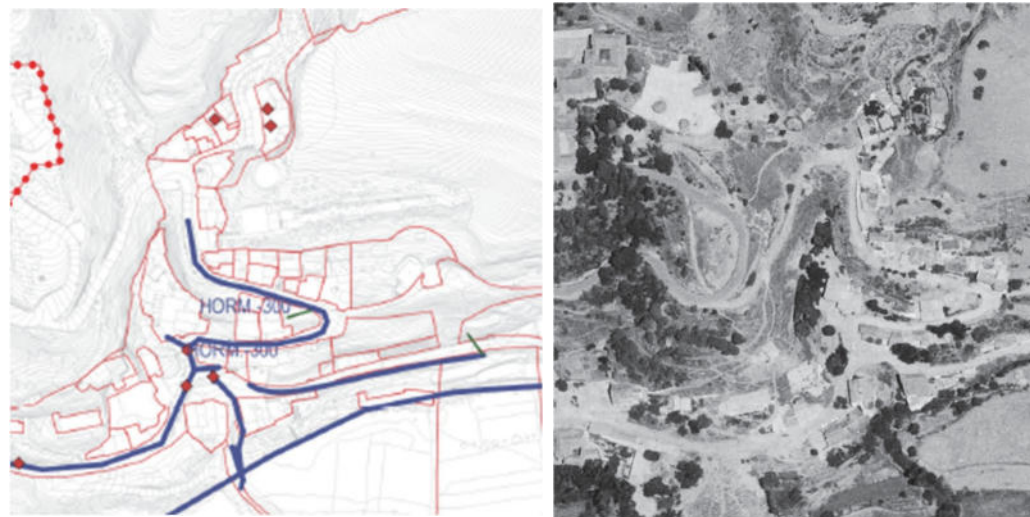
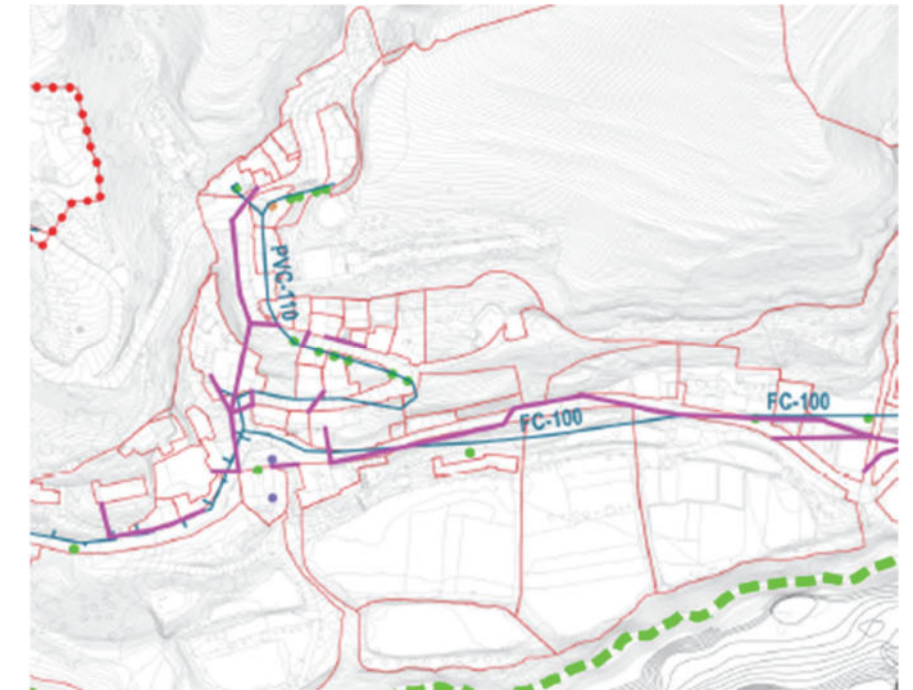


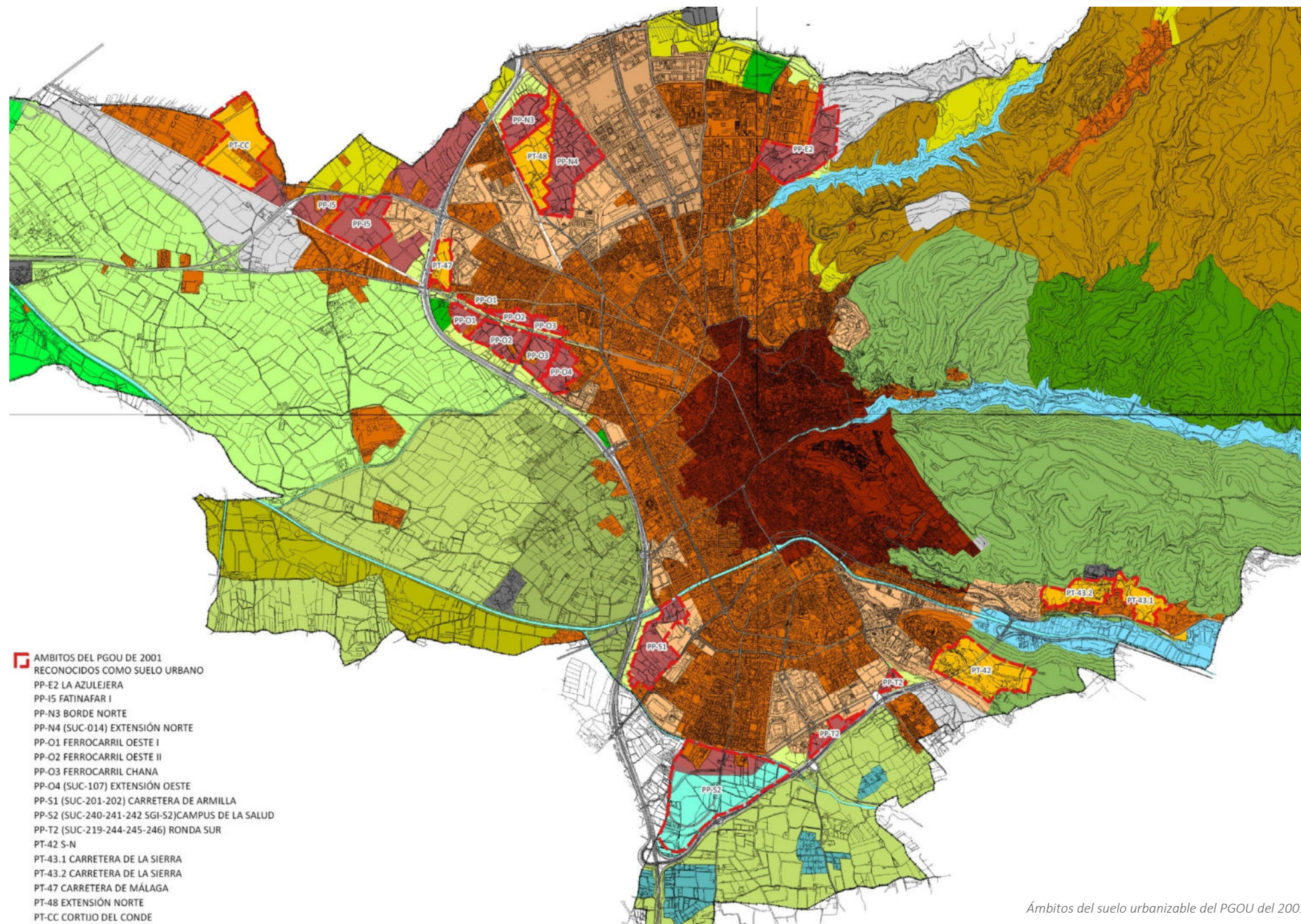
Foto aérea de 1977-1983. Fuente <https://portalrediam.cica.es/comparaWMS/index.html?linkToSupport=panel/>.



La extensión superficial del suelo que se propone clasificar como urbano asciende a: 2.442,92 hectáreas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66, numeral 3 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y artículo 76 de su Reglamento, la propuesta del Avance del PGOM es que el suelo urbano se ordene en los distintos ámbitos que conforma el Conjunto Histórico de Granada, mediante un POU y Plan Especial específico, si procede, para cada una de las diversas zonas que se indican a continuación y, que debe suponer la revisión de los instrumentos vigentes que se referencian, así como un POU para el resto de la ciudad.:

- a) Alhambra y Aljares.
- b) Albaicín y Sacromonte
- c) Área Centro de Granada.
- d) Resto de la ciudad.



- AMBITOS DEL PGOU DE 2001 RECONOCIDOS COMO SUELO URBANO
- PP-E2 LA AZULEJERA
- PP-15 FATINAFAR I
- PP-N3 BORDE NORTE
- PP-N4 (SUC-014) EXTENSIÓN NORTE
- PP-O1 FERROCARRIL OESTE I
- PP-O2 FERROCARRIL OESTE II
- PP-O3 FERROCARRIL CHANA
- PP-O4 (SUC-107) EXTENSIÓN OESTE
- PP-S1 (SUC-201-202) CARRETERA DE ARMILLA
- PP-S2 (SUC-240-241-242 SGI-S2) CAMPUS DE LA SALUD
- PP-T2 (SUC-219-244-245-246) RONDA SUR
- PT-42 S-N
- PT-43.1 CARRETERA DE LA SIERRA
- PT-43.2 CARRETERA DE LA SIERRA
- PT-47 CARRETERA DE MÁLAGA
- PT-48 EXTENSIÓN NORTE
- PT-CC CORTIJO DEL CONDE

Ámbitos del suelo urbanizable del PGOU del 2001 que han sido urbanizados.



# MO.3.

## PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN: ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN

### 3.1. DIRECTRICES RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN YA DELIMITADAS EN DESARROLLO DEL PGOU 2001.

Se propone que el documento completo del PGOM asuma una serie de delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización ya establecidas al ser derivadas del desarrollo del PGOU 2001 y que tienen esta consideración en aplicación de la Disposición Transitoria Primera apartado a.3ª) de la LISTA y, además, se consideran actuaciones integrables en el nuevo modelo de ordenación general elegido por este Avance.

La disposición transitoria primera de la LISTA, relativa a la aplicación de la Ley tras su entrada en vigor, establece en su apartado a) 3ª, la regla de que los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado del planeamiento general vigente (el que se revisa) tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

En ese sentido, en este Avance se discriminan aquellos ámbitos que, no habiendo alcanzado el nivel para ser considerados como suelo urbano, se encuentran en distintas fases de ejecución de los que no han tenido ningún desarrollo.

#### 1. Situación Primera

Se encuentra en esta primera situación aquellos sectores de suelo urbanizable del PGOU 2001 que tienen planeamiento parcial aprobado y, además, con un grado de ejecución material avanzado, y, por tanto, podrán seguir desarrollándose de acuerdo a las condiciones

de sus instrumentos de desarrollo y ejecución aprobados, porque estas condiciones se consideran conformes con el nuevo modelo de ordenación general establecido en este Avance y su ordenación detallada asumible.

Se encuentran en esta primera situación el siguiente sector:

#### ATU-NU-01: PP-17. PARAÍSO INDUSTRIAL

El ámbito del ATU-NU-01 coincide con el sector PP-17 PARAISO INDUSTRIAL del PGOU vigente; en aplicación de la DT Primera de la LISTA es una **actuación de nueva urbanización ya delimitada en suelo con anterior clasificación de suelo urbanizable sectorizado que ahora tiene la consideración bajo el régimen de la LISTA de suelo rústico común (hasta que se produzca la recepción de la urbanización) y que cuenta con ordenación detallada establecida y que se encuentra en proceso de ejecución**, que cuenta con la urbanización prácticamente finalizada. si bien precisa una renovación de la urbanización antes de su recepción. Dado su grado de desarrollo no se plantea la necesidad de establecer alternativa de ordenación. En consecuencia, el PGOM deberá asumir la ordenación detallada aprobada.

## 2. Situación Segunda

Se encuentra en esta segunda situación diferenciada los sectores con planeamiento parcial aprobado definitivamente que habiendo iniciado el proceso de transformación urbanística y siendo conforme sus parámetros básicos al nuevo modelo urbano- territorial adoptado por este Avance de PGOM, sin embargo, precisan alterar puntualmente la ordenación detallada.

En esta segunda situación se encuentra el siguiente sector:

### **ATU-NU-04: PP-N2. SAN JERÓNIMO**

Sector en posición periférica, inició su transformación y hay una parte importante de la urbanización ejecutada. No obstante, requiere una innovación del planeamiento de desarrollo.

## 3. Situación Tercera

En la situación tercera se encuentran aquellos sectores de suelo urbanizable del PGOU 2001 con planeamiento parcial aprobado definitivamente y con proceso de transformación urbanística iniciado pero paralizado y que siendo -por posición- integrable en el nuevo modelo urbano-territorial adoptado por este Avance de PGOM.

En esta tercera situación se encuentra el siguiente sector:

### **ATU-NU-08: PP-T1. CERRILLO MARACENA**

Sector que formaliza el borde oeste del municipio, situado en la margen izquierda de Gr-30 y su desarrollo producirá la conurbación con el núcleo de Maracena. Cuenta con ordenación detallada aprobada para usos mayoritariamente terciarios, y la urbanización en parte iniciada y paralizada. Su posición en la estructura urbana hace aconsejable la revisión de la ordenación detallada a fin de conseguir una mejor y mayor mixtura de usos, incluyendo más usos residenciales, para vivienda sometida a algún régimen de protección público, que en la ordenación actual se reducen a una densidad de 24,33 viviendas/hectáreas. Se propone su reconocimiento como una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada en suelo rustico común, pero que necesita de una nueva ordenación. A tal fin, en el proceso de Revisión del PGOM se debe analizar la oportunidad de plantear como estrategias para esta actuación de nueva urbanización el cambio de uso global a residencial, por resultar un destino más acorde con las zonas residenciales existentes en el municipio vecino de Maracena. Evidentemente, para la materialización de esta propuesta debe instarse el ajuste del Plan Subregional.

## 4. Situación Cuarta

En la situación cuarta, se encuentran aquellos sectores de suelo urbanizable del PGOU 2001 que, contando con planeamiento parcial aprobado definitivamente, no se ha producido todavía transformación material alguna. Y en el caso de Villavicencio I, el plan parcial se encuentra anulado por sentencia judicial y Villavicencio II cuenta con un expediente de Desistimiento Declarado. Por sus localizaciones en el contexto de la estructura general no se plantea la posibilidad de eliminar la actuación de transformación, no obstante, en las siguientes fases procedimentales el PGOM estará legitimado para poder modificar las condiciones de las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, con la finalidad ya sea de mejorar los niveles dotacionales locales, de reforzar la directriz de diversificación o ampliar la reserva de vivienda protegida.

En esta cuarta situación se encuentran los sectores siguientes:

### **ATU-NU-03: PP-N1. CARTUJA NORTE**

Sector de suelo residencial situado en la periferia norte de la ciudad. El documento de Adaptación Parcial de 2009 incrementó la edificabilidad en las parcelas de Vivienda Protegida. No se ha iniciado su transformación jurídica a nivel de gestión (proyecto de parcelación). El sector se plantea con una cesión del 37,50% del total de aprovechamiento, el 10% en concepto de recuperación de plusvalías y el 27,50% para compensar a los titulares de sistemas generales de espacios libres adscritos al área de reparto del que forma parte (SG-EL-2 y SG-EI-03). Dicha cesión de aprovechamiento es mayor que la de otros sectores del área de reparto; no obstante, la densidad y edificabilidad son también altos. Así mismo, cuenta con un volumen de reservas dotacionales de espacios libres y equipamientos que asciende al 38,02% de la superficie del sector, que supone un estándar de 60,73 m<sup>2</sup>s por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial; superior a la ratio alcanzada en otros sectores. El porcentaje de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida supone un 31%, que no es alto teniendo presente el volumen edificable asignado. Con la ordenación actual aporta un total de 977 viviendas, de las que 341 serían protegidas.

Procede su reconocimiento en el documento de Avance como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo rustico común con actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA, pero que no se encuentra en proceso de ejecución.

#### **ATU-NU-05: PP-13. CARRETERA DE CÓRDOBA I Y PP-14. CARRETERA DE CÓRDOBA II.**

Se trata de dos ámbitos de crecimiento industrial en la zona oeste del municipio, que cuentan con buenas condiciones de accesibilidad desde las principales canales infraestructurales de comunicación. En la adaptación se adscribían al suelo urbanizable ordenado, por tener su instrumento de planeamiento aprobado. Sin embargo, la realidad de estos ámbitos ha puesto de manifiesto la dificultad de su desarrollo, debido al importante número de afecciones y servidumbres que les afectan. En aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA, procede su reconocimiento en el documento de Avance como régimen vigente (Alternativa 0) el correspondiente al suelo rustico común con actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada, pero sin urbanización iniciada. El documento completo del PGOM, en el caso de que no se inicie el proceso urbanizador en plazo, deberá establecer directrices específicas para la reforma de la ordenación detallada establecida, de modo que, manteniendo el uso, tenga en cuenta las afecciones y servidumbres, así como ajustes en la delimitación del ATU-NU-06, excluyendo el campo de fútbol y el aparcamiento del Colegio Mulhacén.

#### **ATU-NU-07: PP-16. FATINAFAR II.**

Suelo de crecimiento industrial en la zona oeste del municipio. Los terrenos cuentan con la ordenación detallada completa, pero aún no se han urbanizado. La Adaptación Parcial de 2009 adscribía los terrenos pertenecientes al sector de Fanitafar II al suelo urbanizable ordenado. Por ello, procede su reconocimiento en el documento de Avance como régimen vigente (alternativa 0) el correspondiente al suelo rustico común con actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada y ordenación detallada establecida, en aplicación de la disposición transitoria primera de la LISTA. Por su localización en el contexto de la estructura general no se plantea la posibilidad de eliminar la actuación de transformación. No obstante, si al momento de formularse el documento completo de PGOM continúa la inejecución de la obra de urbanización, deberá establecer directrices concretas para mejorar la ordenación detallada establecida; en especial, estableciendo un plazo para la reforma del Plan Parcial dirigido a una nueva distribución de usos, para fomentar la incorporación de actividades tecnológicas y servicios avanzados.

#### **ATU-NU-09: PP-11. VILLAVICIENCIO I, Y ATU-NU-10: PP-12. VILLAVICIENCIO II**

Suelos de crecimiento Industrial en el ámbito oeste de la ciudad y en continuidad con el Sector PP-I-7 Paraíso Industrial, cuyo objetivo era garantizar la continuidad de la trama urbana existente. No cuentan con la ordenación detallada completa, pero, lo cierto es que, después

de más de una década, aún no han culminado el desarrollo y gestión, a pesar de contar con buena accesibilidad desde las principales vías de comunicación. Procede su reconocimiento en el documento de Avance como régimen vigente, el correspondiente al suelo rustico común. En el caso del ATUNU09: PPI1. VILLAVICIENCIO I, que alberga las actuales cocheras de ALSA, se propone actuación de transformación urbanística delimitada, que incorpora un sistema general con destino preferente a equipamiento para la movilidad sostenible. Mientras que para el ámbito correspondiente al PPI2. VILLAVICIENCIO II, se propone su reconocimiento como suelo rústico con delimitación de actuación de transformación de nueva urbanización.

#### **ATU- NU-13. PP-E1. HAZA GRANDE**

Sector residencial periférico en la zona este de la ciudad, procede su reconocimiento en el Avance como régimen vigente la clasificación de suelo rustico común con actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada y ordenación detallada establecida precisada de reforma y sin iniciar la ejecución.

### **5. Situación Quinta**

En la situación quinta se encuentran la actuación de nueva urbanización vinculada a instrumento de desarrollo y gestión territorial, como es la Declaración de Interés Autonómico.

#### **ATU-NU-02: ÁREA LOGÍSTICA DE GRANADA**

La actuación denominada Área Logística de Granada se encuentra situada al noroeste del área metropolitana de Granada, en la Comarca de la Vega de Granada. La superficie de la actuación es de unas 110 hectáreas, pertenecientes en casi su totalidad al municipio de Granada y puntualmente al de Atarfe.

Concretamente la actuación ocupa la franja de terrenos comprendida entre grandes infraestructuras de transportes, como son las infraestructuras ferroviarias existentes y previstas en la línea Boadilla-Granada y las futuras carreteras de alta capacidad GR-43y A-44. Dicha Área Logística se proyecta con la finalidad de acoger un Centro de Transporte de Mercancías de interés autonómico, actuación promovida desde la Consejería competente en materia de transportes, que encomendó a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía la elaboración y tramitación el Plan Funcional de dicha instalación. Esta actuación está contemplada en la planificación regional, tanto sectorial como territorial, recogándose como Centro Logístico de primer nivel.

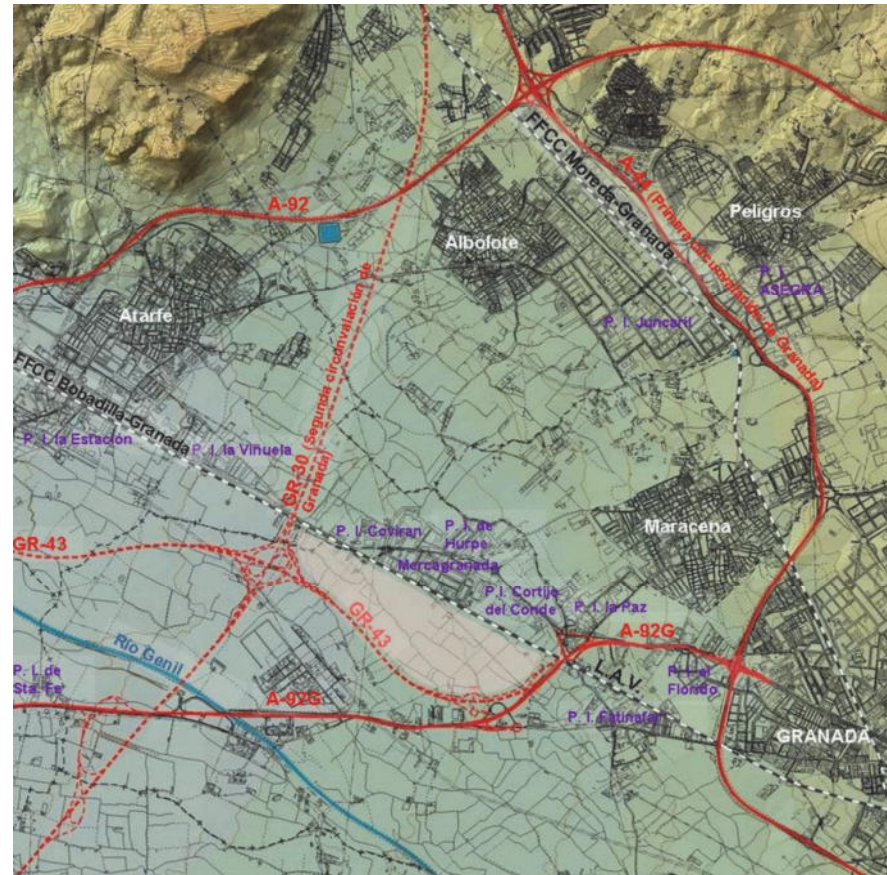
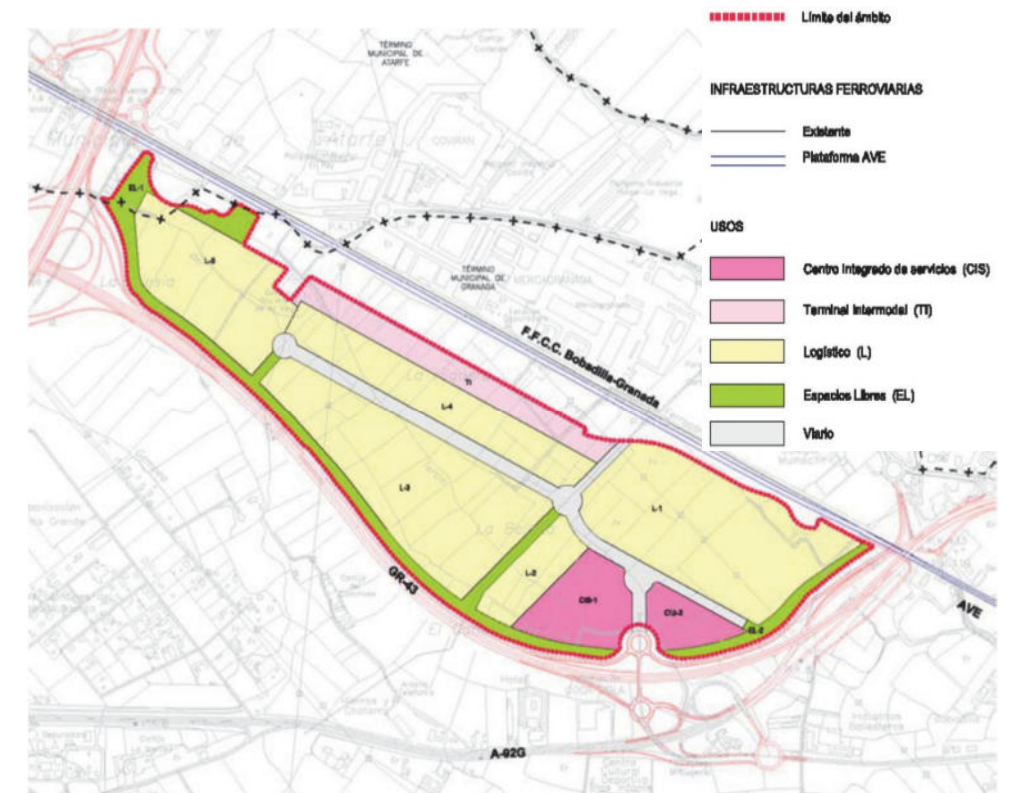


Imagen de la localización del Área Logística de Granada.

Su concreta ordenación se encomienda por el Proyecto de Interés Autonómico a un Plan Especial de iniciativa autonómica.

Partiendo de estos objetivos y de los condicionantes expuestos en la Memoria del Proyecto de Interés Autonómico, los criterios para la ordenación urbanística son los siguientes:

- Ordenar de forma integrada las diferentes zonas que componen el Centro, mediante un esquema viario y de acceso que lo estructure, configurando una ordenación flexible que pueda responder a un amplio abanico de las posibles demandas de las empresas logísticas.



Esquema de ordenación del Área Logística.

- Desarrollar un espacio urbanizado destinado a acoger un área de transporte de mercancías en su clase de centro de transporte de mercancías, recinto acotado conceptualizado como plataforma logística compleja, integradora de las empresas del sector transporte y de los espacios dotacionales públicos destinados a prestar servicio al transporte de mercancías, para dotar de una mayor eficiencia al sistema de transporte en su conjunto, potenciándolo como factor de desarrollo local y regional.
- Dotar al Centro de las siguientes dotaciones especializadas:
  1. Terminal intermodal: Recinto cerrado y vigilado de intercambio de mercancías entre ferrocarril y carretera.

2. Centro Integrado de Servicios: Estas zonas se proyectan para acoger los diferentes servicios del centro como pueden ser: área de servicios a los usuarios (hotel, restaurante, aparcamiento de vehículos ligeros, bancos, comercios etc.) y a las empresas (edificios de oficinas para los operadores, salones de actos, administración general etc.); área de servicios al automóvil (talleres de reparación y mantenimiento, estación de carburante, limpieza de vehículos, locales de exposición y venta de vehículos y de maquinaria auxiliar de transporte etc.); zona de aparcamiento vigilado para camiones, pudiendo incluir servicios de asistencia a los conductores (zona de descanso con duchas).
- Organizar el desarrollo del Centro en coordinación con los proyectos de infraestructuras que lo rodean, como son: carretera GR-43, desde donde se localizará en punto de acceso al Área Logística, y las Infraestructuras ferroviarias complementarias, así como el acceso ferroviario a la Terminal intermodal. Así mismo, se deberán integrar en la ordenación las grandes infraestructuras de servicios que lo atraviesan.
  - Prever en su ordenación los condicionantes derivados de la existencia del yacimiento arqueológico Pago de Salazar, cumpliendo las premisas, iniciativas, y condicionantes adoptadas para su protección por la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura.

### **3.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 31 DE LA LISTA Y SU COHERENCIA CON LA CIUDAD EXISTENTE.**

#### **3.2.1. INTRODUCCIÓN. LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN**

El artículo 31 de la LISTA establece que podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Y continúa, estableciendo que, atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Añade que los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. Y solo admite excepciones a esta condición cuando:

- Existan elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales que imposibiliten la continuidad requerida.
- Cuando se trate de uso global de actividades económicas o turísticas que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.
- Cuando sean actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre administraciones públicas.
- Para la incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176 de la LISTA.

El suelo rústico común sin delimitación de actuaciones de nueva urbanización es el que se ha descrito en el apartado 2.1.4.A) anterior y se refiere a los siguientes ámbitos:

- a) Los terrenos que provienen del sector PP-E3. FARGUE de 7,3 hectáreas identificado en el PGOU 2001 y que no cuentan con Plan Parcial aprobado.
- b) El ámbito reconocido como Canto Grande (PE-04). En este sentido, la sentencia 852/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede en Granada, no reconoció valores específicos para la protección o preservación del ámbito.
- c) Los terrenos integrantes de la AR 2-01 Fargue Ermita y AR-2-02 Fargue.

- **LA CAPACIDAD DE VIVIENDA EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISARÁ**

A continuación, se detalla la propuesta de viviendas procedentes en su mayor parte del suelo urbanizable de uso global residencial del Plan General vigente:

SECTOR	SUP (m <sup>2</sup> )	Total Viv.	VPO
<b>DISTRITO NORTE</b>			
PP-E2. LA AZULEJERA	269.384	1.696	1.414
PP-N3. BORDE NORTE	140.837	932	482
PP-N4. EXTENSIÓN NORTE	302.314	1.780	812
PP-N1. CARTUJA NORTE	142.729	977	341
PP-N2. SAN JERÓNIMO	152.510	1.143	462
PT-48. EXTENSIÓN NORTE	238.503	1.193	0
<b>DISTRITO ALBAICÍN</b>			
PP-E1. HAZA GRANDE	71.347	193	114
PP-E3. FARGUE	73.830	200	118
<b>DISTRITO CHANA</b>			
PP-O1. FERROCARRIL OESTE I y PP-O2. FERROCARRIL OESTE II.	272.668	1.886	1049
PP-O3. FERROCARRIL CHANA.	140.057	1.001	632
PP-O4. EXTENSIÓN OESTE	101.258	635	284
PP-T1. CERRILLO MARACENA (*)	117.348	431	0
<b>DISTRITO RONDA</b>			
PP-S1. CARRETERA DE ARMILLA.	194.804	1.149	556
<b>DISTRITO ZAIDÍN</b>			
PP-S2 . CAMPUS DE LA SALUD	615.936	976	16
PP-T2 RONDA SUR	80.911	127	0
<b>DISTRITO GENIL</b>			
PT-42.	230.998	1.064	0
PT-43.1. CARRETERA DE LA SIERRA I	128.467	505	0
PT-43.2. CARRETERA DE LA SIERRA II	122.456	402	0
PT-47. CARRETERA DE MÁLAGA	66.073	315	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.462.430</b>	<b>16.605</b>	<b>6.280</b>

(\*) Sector de uso global terciario, que destina una parte de su edificabilidad a uso residencial

La superficie total de suelo con clasificación de urbanizable con contenido residencial del Plan General vigente asciende a 3.462.430 m<sup>2</sup>.

No obstante, esta superficie es necesario clarificarla, en la medida que una parte de los ámbitos de suelo urbanizable ya cuentan con ejecución de la urbanización y, por tanto, merecen la clasificación de suelo urbano, sin perjuicio de que algunos de ellos cuenten con parcelas no edificadas.

Pues bien, los sectores de suelo urbanizable del planeamiento vigente ya urbanizados y que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado (es decir, merecen la clasificación de suelo urbano) son los siguientes:

SECTOR	SUP (m <sup>2</sup> )	Total Viv.	VPO
<b>DISTRITO NORTE</b>			
PP-E2. LA AZULEJERA	269.384	1.696	1.414
PP-N3. BORDE NORTE	140.837	932	482
PP-N4. EXTENSIÓN NORTE	302.314	1.780	812
PT-48. EXTENSIÓN NORTE	238.503	1.193	0
<b>DISTRITO CHANA</b>			
PP-O1. FERROCARRIL OESTE I y PP-O2. FERROCARRIL OESTE II.	272.668	1.886	1049
PP-O3. FERROCARRIL CHANA.	140.057	1.001	632
PP-O4. EXTENSIÓN OESTE	101.258	635	284
<b>DISTRITO RONDA</b>			
PP-S1. CARRETERA DE ARMILLA.	194.804	1.149	556
<b>DISTRITO ZAIDÍN</b>			
PP-S2 . CAMPUS DE LA SALUD	615.936	976	16
PP-T2 RONDA SUR	80.911	127	0
<b>DISTRITO GENIL</b>			
PT-42.	230.998	1.064	0
PT-43.1. CARRETERA DE LA SIERRA I	128.467	505	0
PT-43.2. CARRETERA DE LA SIERRA II	122.456	402	0
PT-47. CARRETERA DE MÁLAGA	66.073	315	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.904.666</b>	<b>13.661</b>	<b>5.245</b>

La oferta estimada de nuevas viviendas con las que cuentan cada uno de los referidos sectores, como consecuencia de disponer, en la actualidad, solares no edificadas responde al siguiente detalle:

SECTOR	Total Viv.	Viviendas Ejecutadas	Viviendas Pendientes de Ejecutar
<b>DISTRITO NORTE</b>			
PP-E2. LA AZULEJERA	1.696	0	1.696
PP-N3. BORDE NORTE	932	652	280
PP-N4. EXTENSIÓN NORTE	1.780	1.780	0
PT-48. EXTENSIÓN NORTE	1.193	1.193	0
<b>DISTRITO CHANA</b>			
PP-O1. FERROCARRIL OESTE I y PP-02. FERROCARRIL OESTE II.	1.886	1.320	566
PP-O3. FERROCARRIL CHANA.	1.001	0	1.001
PP-O4. EXTENSIÓN OESTE	635	635	0
<b>DISTRITO RONDA</b>			
PP-S1. CARRETERA DE ARMILLA.	1.149	1.149	0
<b>DISTRITO ZAIDÍN</b>			
PP-S2 . CAMPUS DE LA SALUD	976	976	0
PP-T2 RONDA SUR	127	127	0
<b>DISTRITO GENIL</b>			
PT-42.	1.064	1.064	0
PT-43.1. CARRETERA DE LA SIERRA I	505	303	202
PT-43.2. CARRETERA DE LA SIERRA II	402	27	375
PT-47. CARRETERA DE MÁLAGA	315	315	0
<b>TOTAL</b>	<b>13.661</b>	<b>9.541</b>	<b>4.120</b>

En relación con los sectores de suelo urbanizable que se encuentran en proceso de ejecución y aún no finalizada, la propuesta de viviendas del Plan Vigente es la siguiente:

SECTOR	SUP (m²)	Total Viviendas	VPO
<b>DISTRITO NORTE</b>			
PP-N1. CARTUJA NORTE	142.729	977	341
PP-N2. SAN JERÓNIMO	152.510	1.143	462
<b>DISTRITO ALBAICÍN</b>			
PP-E1. HAZA GRANDE	71.347	193	114
<b>DISTRITO CHANA</b>			
PP-T1. CERRILLO MARACENA	177.348	431	0
<b>TOTAL</b>	<b>543.934</b>	<b>2.744</b>	<b>917</b>

Dichos sectores tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanísticas de nueva urbanización delimitada en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Granada.

Del total de las viviendas correspondientes a sectores en situación real y legal de ejecución (2.744 viviendas), se encuentran pendientes de ejecutar un total de 2.459 viviendas.

SECTOR	Total Viv.	Viviendas Ejecutadas	Viviendas Pendientes de Ejecutar
<b>DISTRITO NORTE</b>			
PP-N1. CARTUJA NORTE	977	0	977
PP-N2. SAN JERÓNIMO	1.143	285	858
<b>DISTRITO ALBAICÍN</b>			
PP-E1. HAZA GRANDE	193	0	193
<b>DISTRITO CHANA</b>			
PP-T1. CERRILLO MARACENA	431	0	431
<b>TOTAL</b>	<b>2.744</b>	<b>285</b>	<b>2.459</b>

Por último, el único sector del suelo urbanizable del planeamiento vigente con uso global residencial que se encuentra en la actualidad en situación básica rural se corresponde con PP-E3. FARGUE, para el que el Plan General previa 200 viviendas. Se recuerda que ya se ha justificado la innecesidad de la transformación de dicho ámbito y su adscripción al suelo rústico común.

En consecuencia, la oferta de nueva vivienda, pendiente de ejecución, procedente del suelo urbanizable del Planeamiento vigente asciende aún total de 6.579 viviendas.

De otra parte, en el suelo urbano, las actuaciones de transformación de uso residencial pendientes de ejecutar o culminar la obra urbanizadora son:

ACTUACIONES	Total Viv.	Viviendas Ejecutadas	Viviendas Pendientes de Ejecutar
<b>DISTRITO NORTE</b>			
AR-8.01. FERIAL	1.362	0	1.362

<b>DISTRITO BEIRO</b>			
AR-7.02. CUARTEL DE LOS MONDRAGONES	519	0	519
AR-7.03. C/ SAN JERÓNIMO. B. S. FRANCISCO	15	0	15
AR-7.08. ESTACIÓN DE ANDALUCES	220	0	220
AR-7.09. TALLERES RENFE	423	0	423
<b>DISTRITO CHANA</b>			
AR-3.01. CASA DEL TABACO	63	0	63
AR-3.05. TRUCHA	76	0	76
AR-3.07. VILLA PINEDA	202	0	202
<b>DISTRITO RONDA</b>			
AR-6.02. JARDINES LÓPEZ FONT			27
<b>DISTRITO ZAIDÍN</b>			
PLAN ESPECIAL SANTA ADELA ( FASE 3)	70		70
<b>DISTRITO GENIL</b>			
AR-4.04. CUARTEL LAS PALMAS	30	0	30
AR-4.07. LANCHA DEL GENIL	12	0	12
<b>TOTAL</b>	<b>3.019</b>		<b>3.019</b>

Por consiguiente, las viviendas de nueva construcción en el suelo urbano previstas ascienden a 3.019 viviendas.

En resumen, el municipio de Granada cuenta con una oferta de vivienda, procedente de la propuesta del Plan General vigente en el suelo urbanizable y en el suelo urbano, no edificada en la actualidad, que asciende a un total de aproximadamente 9.598 (6.579+3.019).

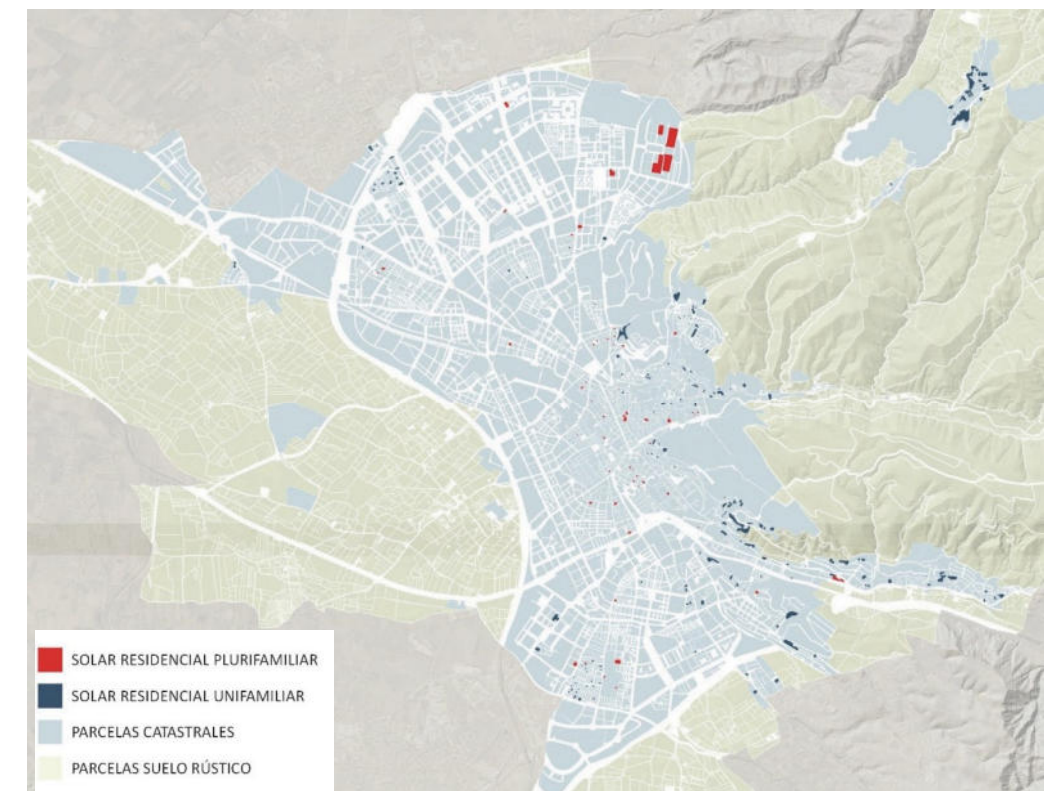
- **LA CAPACIDAD DE VIVIENDA TEÓRICA EN SOLARES VACANTES EN EL SUELO URBANIZADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA.**

En este apartado se pretende determinar la capacidad de viviendas vacantes (CVV) que disponen las parcelas que tengan la condición de solar, de conformidad con el artículo 13 de la LISTA y que aún no han sido edificados, existentes en el suelo urbanizado del término municipal de Granada.

Con carácter previo, se precisa la identificación de las parcelas vacante; para ello se emplean fotos aéreas de máxima actualidad, información catastral, el planeamiento urbanístico vigente y su estado de desarrollo. Dicha información se trabaja mediante un software adecuado (Sistema de Información Geográfica).

La CVV se obtiene en función de la superficie de suelo, la edificabilidad (por usos y tipología edificatoria) y número de viviendas, según las condiciones de edificación asignadas por el planeamiento vigente en el momento de realización del presente análisis.

En el término municipal de Granada se han localizado un total de 138.378 parcelas en suelo urbano que tienen la condición de solar.





Pues bien, la capacidad teórica de viviendas de nueva construcción en solares vacantes asciende a aproximadamente 2.483 viviendas, de las cuales aproximadamente 686 viviendas se desarrollarán en tipologías unifamiliares y el resto (1.797 viviendas.) en tipología plurifamiliar.

**EN CONCLUSIÓN, LA OFERTA DE VIVIENDAS TEÓRICAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE GRANADA ASCIENDE A UN TOTAL DE 12.205VIV (9.722 VIVIENDAS+2.483 VIVIENDAS).**

- **EL STOCK DE VIVIENDAS VACÍAS.**

En este apartado se realiza una estimación del parque de viviendas vacías en el municipio de Granada.

El número de viviendas vacías no ha sido un dato pacífico por las dificultades para una contabilización objetiva.

Así, el número teórico de viviendas vacías fue calculado en el año 2012 en 15.000 viviendas (aproximadamente) en un estudio de la Universidad de Granada sobre viviendas vacías. Sin embargo, en el informe elaborado por del Instituto Nacional de Estadística (INE 2011) fijaba el número de viviendas vacía en Granada capital hace una década en 12.000 viviendas.

De otra parte, del nuevo censo de población y vivienda del 2021, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), cuyos datos se han publicado en junio del 2023, se obtienen que el número de vivienda vacías en el municipio de Granada asciende a 11.941 viviendas.

Teniendo en cuenta el número de viviendas construida que actualmente están registradas en la Dirección General del Catastro en Granada, 137.901 inmuebles residenciales (viviendas). Las viviendas vacías supondrían el 8,7% del Parque de viviendas existentes.

No obstante, la cifra resultante del INE todavía teniendo una alta dosis estimativa porque no tiene presente los datos vinculados a los consumos de servicios públicos.

Sin embargo, el ayuntamiento de Granada ha contabilizado recientemente que el número de viviendas con consumo de agua nulo se eleva a 6.500 viviendas.

Por ello, se adopta esta cifra, que corresponde al número de viviendas vacías por escaso consumo.

- **SOBRE LA NECESIDAD TEÓRICA DE VIVIENDAS**

En este capítulo se analiza la evolución de la población en la última década en el municipio e Granada, en un período comprendido entre el año 2000 y 2021, obteniéndose los siguientes resultados:

Año	Hombres	Mujeres	Total
2021	106.987	124.788	231.775
2020	107.829	125.819	233.648
2019	107.555	124.907	232.462
2018	107.414	124.794	232.208
2017	107.844	124.926	232.770
2016	108.889	125.869	234.758
2015	109.370	126.430	235.800
2014	110.512	127.028	237.540
2013	110.644	127.174	237.818
2012	111.133	127.884	239.017
2011	111.629	128.470	240.099
2010	111.042	128.112	239.154
2009	108.745	125.580	234.325
2008	110.191	126.797	236.988
2007	109.825	126.382	236.207
2006	110.698	127.231	237.929
2005	110.041	126.941	236.982
2004	110.593	127.699	238.292
2003	110.417	127.246	237.663
2002	111.774	128.748	240.522
2001	113.276	130.065	243.341
2000	113.780	130.706	244.486

De la tabla anterior se deduce que la población decrece en el último año considerado.

Pero, si se supone un escenario expansivo, considerando todos los crecimientos positivos que se han producido en la última década, se obtendría un crecimiento poblacional de 1.367 habitantes/año. Si proyectamos la población alcanzada para un horizonte de 16 años, representaría un total de 21.876 habitantes.

Si se considera 2,4 habitantes/vivienda, el tamaño medio del hogar, la necesidad teórica de viviendas es aproximadamente 9.113 viviendas.

No obstante, esta necesidad teórica derivada de la población futura no debe considerarse porque una buena parte de la misma, obedece a nuevos nacimientos que van a surgir en el seno de unidades de convivencia constituida por jóvenes actuales y será la necesidad de vivienda de esta juventud que precisará emanciparse la que sí debe ser considerada para el cálculo de la necesidad y demanda de vivienda en los próximos 16 años. Es cierto, que sí debería considerarse para el cálculo de necesidades de vivienda aquella parte del crecimiento de población de los próximos 16 años que va a provenir del saldo migratorio positivo. Sin embargo, en la medida que el crecimiento de población teórico se calcula por la extrapolación de los años con saldos positivos, se opta por aplicar una metodología de cálculo de necesidades de vivienda apoyado en bases ciertas actuales; es decir, realizando un análisis de las cohortes de población actual y su previsible emancipación futura.

**Las cohortes de población actual ofrecen los siguientes datos:**

<b>0-4</b>	3.968	3.927	7.895
<b>5 a 8</b>	4.090	3.866	7.956
<b>9 a12</b>	4.595	4.167	8.762
<b>13 a 16</b>	4.636	4.666	9.302
<b>17 a 20</b>	4.733	4.601	9.334
<b>21 a 24</b>	4.894	4.839	9.733
<b>25 a 28</b>	5.207	5.244	10.451
<b>29 a 32</b>	5.294	5.437	10.731
<b>33 a 36</b>	5.445	5.655	11.100
<b>37 a 40</b>	5.818	6.147	11.965
<b>41 a 44</b>	6.544	6.862	13.406
<b>45 a 48</b>	6.215	7.080	13.295
<b>49 a 52</b>	5.950	6.737	12.687

<b>53 a 56</b>	6.106	7.415	13.521
<b>57 a 60</b>	5.917	7.479	13.396
<b>61 a 64</b>	5.670	7.358	13.028
<b>65 a 68</b>	4.741	6.585	11.326
<b>69 a 72</b>	4.246	5.955	10.201

En primer lugar, se procede a calcular la demanda de vivienda no satisfecha para jóvenes no emancipados en la actualidad.

Para ello, se parte de los grupos de jóvenes que se sitúan entre 21 a 32 años que en la actualidad encuentra graves dificultades para la emancipación y que indudablemente la necesidad de vivienda debe estar plenamente cubierta en el periodo programado del PGOM. Según el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, en el segundo semestre de 2022 la edad media de emancipación en España es 30,3 años. El porcentaje de personas jóvenes en España que vivían fuera del hogar familiar es del 15,9 % de toda la población joven, una cifra que no llega a la mitad de la media de la Unión Europea, que se establecía en el 31,9 %.

De otra parte, en el Informe de FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorros) de 2023 se estima que el 46% de los jóvenes entre 25 y 35 años vive aún con los padres.

El alquiler medio de una sola habitación era a finales de 2022 de 282,19 euros, el 25,9 % del salario medio joven. Por otra parte, la opción de compra es aún de mayor dificultad para las personas jóvenes. La entrada media de una vivienda se establecía a finales de 2022 en 49.852,20 euros, el equivalente a 3,8 años completos de sueldo de alguien que tuviera menos de 30 años. Y, por otra parte, para aquellas personas jóvenes trabajadoras que consiguieran acceder a una hipoteca, el importe medio de la primera mensualidad era de 661,33 euros, el 60,7 % del salario medio de una persona asalariada de menos de 30 años.

Pues bien, en el caso de Granada los datos de emancipación de la cohorte de jóvenes es el siguiente:

- El grupo de jóvenes de los 21 a los 24 años, sólo el 7% logra emanciparse; este dato se explica porque en esta horquilla de edad, por lo general se alarga las etapas de formación y se retrasa el acceso al mercado laboral).

- En la franja de los 25 a los 28 años, se logran emancipar el 31%.
- En la franja de los 29 a los 32 años, se logran emancipar el 54%.

Pues bien, con esta base, se calcula que en estas tres cohortes quedan por emanciparse la siguiente cifra de jóvenes:

- De la cohorte de 21 a 24 años (con un total de 9.733) quedan por emanciparse el 93%, es decir, 9.051 habitantes,
- De la cohorte de 25 a 28 años (con un total de 10.451) quedan por emanciparse el 69%, es decir, 7.211 habitantes.
- De la cohorte de 28 a 32 años (con un total de 10.731) quedan por emanciparse el 46%, es decir, 4.936 habitantes.

Por tanto, supone un total de 21.208 habitantes con edades actuales entre 21 y 32 años que no han podido emanciparse y que en el plazo de programación del PGOM tendrán entre 37 y 48 años, plazo en el que necesariamente deben satisfacer la necesidad de vivienda y muchos de ellos conformar unidades familiares o de convivencia.

A los efectos, del cálculo de vivienda se establece una ratio prudente de 2,4 persona por vivienda.

Por tanto, se calcula la necesidad de vivienda de población joven actual con edad para emanciparse que aún no se ha satisfecho (21.208/2.4) de 8.836 viviendas.

En resumen, la demanda de vivienda no satisfecha para jóvenes actuales que no están emancipados en el municipio de Granada es de aproximadamente 8.836 viviendas.

En segundo lugar, se calcula la demanda de vivienda que en el futuro surgirá,

Para ello, es preciso partir de la población que durante el periodo de programación del PGOM (plazo de 16 años) se va a encontrar en edad de emancipación; en este caso, se corresponde con la población que se encuentra ahora en la horquilla entre 5 a 20 años y que supone un total de 35.354 habitantes.

Edad	Hombres	Mujeres	Total
5 a 8	4.090	3.866	7.956
9 a 12	4.595	4.167	8.762
13 a 16	4.636	4.666	9.302
17 a 20	4.733	4.601	9.334
<b>TOTAL</b>			<b>35.354</b>

Para el cálculo de la necesidad de vivienda se adoptan los siguientes criterios, conforme a los datos publicados por los organismos e instituciones antes expuestos:

- La cohorte situada entre 5 a 8 años tendrá durante el plazo de programación del PGOM una edad entre 21 y 24 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 7%.
- La cohorte situada entre 9 a 12 años tendrá durante el plazo de programación del PGOM una edad entre 25 y 28 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 31%.
- La cohorte situada entre 13 a 16 años tendrá durante el plazo de programación del PGOM una edad entre 29 y 32 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 65%.
- La cohorte situada entre 17 a 20 años tendrá durante el plazo de programación del PGOM una edad entre 33 y 36 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 100%.

Por tanto, las necesidades de viviendas futura se calculan en:

Edad actual	Total jóvenes plazo programación PGOM	% de emancipación	Total demandantes	Necesidad de vivienda demanda futura
				Ratio 2,4 habitante/vivienda
5 a 8	7.956	7%	557	
9 a 12	8.762	31%	2.716	
13 a 16	9.302	65%	6.046	
17 a 20	9.334	100%	9.334	
<b>TOTAL</b>	<b>35.354</b>		<b>18.653</b>	<b>7.772</b>

En consecuencia, la demanda futura por emancipación durante la vigencia del nuevo PGOM asciende a aproximadamente 7.722 viviendas.

En resumen, el total de la demanda en el periodo programada del PGOM se calcula en aproximadamente 16.558 viviendas, resultante de sumar 8.836 viviendas (déficit de vivienda de población joven actual con edad para emanciparse pendiente de hacerlo) y 7.722 viviendas de la demanda futura por emancipación.

Se recuerda que solamente con las viviendas previstas por el planeamiento vigente aún no ejecutadas y la oferta de nueva vivienda en solares (12.205 viviendas), se da respuesta aproximadamente al 73.71% demanda estimada (16.558 viviendas) y aún quedaría una necesidad por cubrir de 4.353 viviendas.

Teóricamente este diferencial podría atemperarse con la puesta en carga de una parte del stock de viviendas vacías (6.500 viviendas). Sin embargo, la capacidad de poder incidir en la activación de esta oferta por parte del municipio es en marco del ordenamiento jurídico actual, es escasa, porque en Granada no hay grandes tenedores de viviendas, la mayor parte son pequeños propietarios privados.

Por ello, se concluye que es preciso prever un número de 4.353 viviendas adicionales en actuaciones de nueva urbanización en el periodo de programación del PGOM, habilitando las correspondientes delimitaciones de actuaciones de transformación de este tipo.

Por ello, en el modelo general de ordenación y de la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo que se propone desde el Avance, se considera necesaria la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (más allá de las actualmente delimitadas y descritas en el apartado 2.3.1 anterior) con la finalidad de satisfacer el déficit obtenido; sin perjuicio de que se siga apostando por el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente frente a la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística.

La procedencia de delimitación de futuras actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico común correspondiente a los ámbitos descritos en el apartado 2.1.4.A) debe justificarse de forma específica el interés público o social de su aprobación en un estudio actualizado de las necesidades de vivienda en la forma prevista en el apartado 1º de las Directrices Generales siguientes.

De otra parte; la propuesta del Avance para los suelos de reserva previsto en el POT AUG es considerarlo como Suelo Rústico Común sin delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ANU).

### **3.2.2. DIRECTRICES GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE DELIMITACIONES DE ATU PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS Y BASES PARA UNA ADECUADA INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL**

#### **1º. La necesidad de justificación expresa del interés público o social para la aprobación de la delimitación. Criterios para su apreciación y prioridades.**

La delimitación y ordenación de las actuaciones de nueva urbanización corresponde a los Planes Parciales de Ordenación, en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido, a medio y largo plazo que ha de definir con mayor precisión el documento completo del PGOM, conforme a los objetivos y criterios establecidos en este Avance.

Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la LISTA, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.

La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico debe ajustar a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo.

Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.

A tal fin, las propuestas de delimitación de nuevas actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común, una vez resulte aprobado el PGOM, deberán justificar la necesidad de transformación del suelo rústico de conformidad con las previsiones del artículo 50 del RGLISTA. En concreto se deberán adoptar como referencia los siguientes parámetros objetivos:

- a) Tasas de crecimiento de los últimos cinco años y proyección de crecimiento para los siguientes diez, referidas a la población, desagregadas por grupos de edad, o

a las actividades económicas. Podrán valorarse también las licencias otorgadas para los usos previstos en los últimos cinco años y su proyección en los siguientes.

- b) Análisis de la demanda prevista en los planes de vivienda y de las actuaciones contempladas en los planes sectoriales, cuando se propongan usos distintos al residencial.
- c) Áreas de suelo urbano con potencialidad para acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias o posibilidad de atender las demandas previstas en las áreas preferentes de regeneración.
- d) Superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.
- e) Disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.

Igualmente, como estrategia de evolución del modelo a medio y largo plazo se adoptan los siguientes criterios de priorización para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización:

- Priorizar aquellos desarrollos que permitan disponer de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones urbanas que generen la implementación del transporte público o el aprovechamiento de la red ya existente.
- Priorizar la delimitación de aquellos ámbitos que permitan una mayor generación de reservas dotaciones y de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, asegurando de esta forma que el suelo destinado a un uso residencial esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

## **2º. Exigencia de racionalidad de la delimitación y garantía de integración en la malla urbana**

Los terrenos incluidos en el ámbito propuesto como delimitación de la actuación de nueva urbanización constituirán un sector de carácter homogéneo, con capacidad de desarrollar en su interior una ordenación detallada coherente e integrada en el resto de la estructura general y contar con viabilidad de conexión a las redes generales.

Deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

## **3º. Estrategias para la atribución de decisiones de densidad.**

- La atribución de densidad e intensidad específica para cada sector se adoptará por el Plan Parcial, siguiendo las directrices establecidas para cada uno de los ámbitos del suelo rústico común por el documento completo del PGOM; a tal fin el documento completo del PGOM aplicará dos directrices básicas y complementarias: el criterio de “densidad e intensidad contextualizada” y la exigencia de obtener una “densidad eficiente”.

## **4º. Bases generales para la formulación de la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización.**

### **a) Bases para favorecer la movilidad sostenible y la red decalles.**

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

- La red de calles a proyectar debe garantizar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público. A tal fin, se analizará el sistema de movilidad del entorno donde se ubica el sector para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.
- En materia de movilidad, el objetivo que se persigue es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes - continuas y articuladas- de recorrido peatonal y la integración de los carriles bici. Para ello, resulta imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana.
- La red peatonal (accesible, segura y de calidad) debe constituirse en uno de los elementos estructuradores del sector de suelo urbanizable. Para fomentar los desplazamientos peatonales se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos

confortables desde el punto de vista del paisaje, del confort acústico, térmico y de la seguridad.

- La definición de los itinerarios cívicos en el sector residencial tendrá que asegurarla conectividad entre los principales nodos de movilidad; es decir, aquellos que generen un número elevado de desplazamientos, tales como paradas de transporte colectivo, equipamientos comunitarios, áreas de concentración de funciones comerciales o espacios libres públicos.
- Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.
- El Plan Parcial establecerá medidas para asegurar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

**b) Bases para el diseño del espacio público urbano y el espacio verde urbano.**

El Plan Parcial establecerá la ordenación y diseño del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

- En el diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del sector o área.
- El sistema de espacios libres a proyectar definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del sector.
- Es preciso aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación por parte de la población.
- Conformar una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente. Para ello, se preverán parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de diferente naturaleza.
- El diseño de la red de espacios libres debe colaborar a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del sector y entre éstos y su contexto, sea urbano o natural.

- Se procurará la previsión de parques conectores y avenidas jardín para garantizar la continuidad e interconexión entre las diferentes piezas verdes del barrio, la ciudad y los elementos de la infraestructura verde en suelo rústico. el territorio.
- Se utilizarán en los espacios libres especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.
- Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.
- Se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

**c) Bases de ordenación para conseguir la diversidad funcional.**

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

- Se procurará conseguir una mezcla equilibrada de usos en el sector, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible. Por ello, la ordenación detalla del sector debe lograr una adecuada combinación espacial de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio.
- La complejidad funcional del espacio urbano residencial empieza en el espacio construido, por ello, se ha promover que las unidades proyectuales del sector ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional.
- El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en todos sus elementos y niveles: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de la red de calles y en facilitar la diversidad de la composición social de sus residentes.

- Al objeto de asegurar la efectividad de la diversidad funcional en el espacio urbano, se recomienda que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, al menos, 41% de las plantas bajas en los sectores con densidades superiores a 30 vivienda/hectárea.

**d) Bases para asegurar una adecuada dotación de equipamientos de proximidad en el establecimiento de la ordenación detallada.**

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

- La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos. Los destinos específicos de los equipamientos atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad.
- Las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.
- La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela.
- Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.
- Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomienda adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.
- La localización de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores, etc.) se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

- Bases de ordenación para asegurar la integración paisajística y natural.

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

- En la ordenación detallada de las ATU quedará asegurada la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
- En el desarrollo urbanístico de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento del mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres. Igualmente, se preverá el mantenimiento de los hábitats existentes y el fomento de hábitats de las especies propias del entorno urbano.
- Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.
- Los Planes Parciales de los ámbitos de nueva urbanización incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia que tendrá el contenido mínimo exigido por el artículo 37.4 de la LISTA y con el objetivo de proporcionar información relevante para su protección, gestión y ordenación, el reconocimiento de las unidades de paisaje del ámbito y el análisis de las condiciones de visibilidad y de los procesos, tendencias y afecciones sobre el paisaje

**e) Bases de ordenación para la puesta en valor del patrimonio histórico.**

La ordenación detallada responderá a los siguientes criterios:

- Fomentar la visibilidad y uso estratégico de los elementos catalogados, protegidos o con valores naturales y culturales como elementos de identidad del ámbito.
- A tal fin, se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

**f) Bases de ordenación para asegurar una ordenación detallada que favorezca el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.**

La ordenación urbanística detallada en cada Plan Parcial favorecerá:

- El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
- La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada
- Con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar fijado como indicador en el documento completo del PGOM que, deberá respetar, en todo caso, el establecido en el artículo 82.6.c) del RGLISTA.
- Promover el diseño de los espacios públicos de bajo coste de mantenimiento, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- La ordenación detallada debe asegurar que los proyectos de urbanización gestionen las aguas pluviales y disponer técnicas y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible que favorezcan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación.

**g) Bases de ordenación para la integración de la perspectiva de género y de colectivos desfavorecidos.**

- La ordenación detallada de los Planes Parciales ha de contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, por este motivo tendrán que incorporar en su memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifiquen que tienen en cuenta la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.

La ordenación detallada tendrá que cumplir las siguientes determinaciones:

- Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
- La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional o barrio en la que se inserte el sector de suelo urbanizable.
- Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.
- Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de la población.

**h) Bases de ordenación para el establecimiento de la reserva de vivienda protegida.**

La existencia, en proporción suficiente, de vivienda asequible en la ciudad es una condición imprescindible para evitar la exclusión social y asegurar el equilibrio. En consecuencia, se establece el siguiente criterio:

- En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. No obstante, en el documento completo del PGOM, se podrá adoptar un porcentaje mayor teniendo presente un estudio más actualizado de las necesidades futuras.
- Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.



# MO.4.

## LA INFRAESTRUCTURA VERDE. UN CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN.

La Infraestructura Verde forma parte fundamental del modelo territorial propuesto por este Avance.

La Infraestructura Verde se define como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, diseñada y gestionada para la conservación de los ecosistemas y el mantenimiento de los servicios que nos proveen. Incluye espacios y otros elementos físicos 'verdes' en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas).

La Infraestructura Verde se concibe, por tanto, como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada compuesta por un conjunto de áreas naturales y semi-naturales, elementos y espacios verdes rurales y urbanos, que en conjunto mejoran el estado de conservación de los ecosistemas y su resiliencia, contribuyen a la conservación de la biodiversidad y benefician a las poblaciones humanas mediante el mantenimiento y mejora de las funciones que generan los servicios de los ecosistemas. Para poder cumplir con sus funciones debe ser dinámica y adaptativa. Tiene, por tanto, un carácter multiescalar, multisectorial y multifuncional.

- Europea, de integración territorial con las iniciativas de infraestructura verde a escala continental.
- Peninsular, de coordinación, cooperación e integración territorial de las acciones emprendidas en materia de protección de la biodiversidad, servicios de los ecosistemas, conectividad y restauración ecológicas por parte de la Administración General del Estado y las comunidades autónomas.
- Regional y comarcal, con la conformación de redes ecológicas funcionales integradas por espacios protegidos, grandes reservorios de fauna y flora, ríos, llanuras de inundación, litoral, etc. y actuaciones dirigidas a la protección de hábitats, la restauración de espacios degradados y la restitución de la conectividad ecológica.



- Municipal y local, en la que cobran especial importancia elementos con alta potencialidad ecológica como setos, muros de piedra, bosques de galería, árboles aislados, determinados cultivos extensivos o pastizales, etc., que, junto a ríos y pequeños arroyos, cualquier otro tipo de masa de agua y vías pecuarias, constituyen corredores ecológicos por antonomasia y forman parte esencial de la Infraestructura Verde.
- Urbana y de barrio, en la que la infraestructura verde se apoya tanto en elementos naturales como seminaturales y artificiales como parques y jardines, calles y plazas arboladas, cementerios, tejados y fachadas verdes, estanques o áreas de juego y, en general, cualquier superficie permeable o susceptible de aumentar su permeabilidad y con potencialidad para mejorar la biocapacidad urbana.

La inversión en una Infraestructura Verde tiene también una lógica económica: optar por soluciones basadas en la naturaleza para, por ejemplo, mitigar los efectos negativos del cambio climático, es más rentable que sustituir esos servicios perdidos por soluciones tecnológicas.

### Antecedentes y marco legislativo.

La Comisión Europea aprobó en 2013 la Comunicación 'Infraestructura Verde: mejora del capital natural de Europa', que señala la importancia de la Infraestructura Verde como una herramienta eficaz que aporta beneficios ecológicos, económicos y sociales mediante soluciones naturales, pues nos ayuda a comprender el valor de los beneficios que la naturaleza proporciona a la sociedad humana y a movilizar inversiones para sostenerlos y reforzarlos; asimismo, contribuye a evitar la dependencia de infraestructuras artificiales cuya construcción es costosa, y puede contribuir de manera significativa a la aplicación efectiva de las políticas públicas cuando algunos o todos sus objetivos pueden conseguirse, parcial o totalmente, mediante soluciones basadas en la naturaleza.

Insta además a los Estados miembros de la UE a desarrollar sus propias estrategias de Infraestructura Verde y a identificar y evaluar el estado de los ecosistemas y de sus servicios a escala nacional, lo que contribuirá a la determinación del valor económico de los servicios de los ecosistemas.

Por otra parte, el ‘Plan de Acción en pro de la naturaleza, las personas y la economía’, aprobado por la Comisión en 2017, proyecta 4 ámbitos prioritarios de actuación y 15 medidas, una de las cuales plantea “Ofrecer orientaciones para apoyar el despliegue de una Infraestructura Verde a fin de mejorar la conectividad de las zonas Natura 2000”.



Los objetivos de la infraestructura Verde en Europa. Fuente: Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y restauración Ecológica.

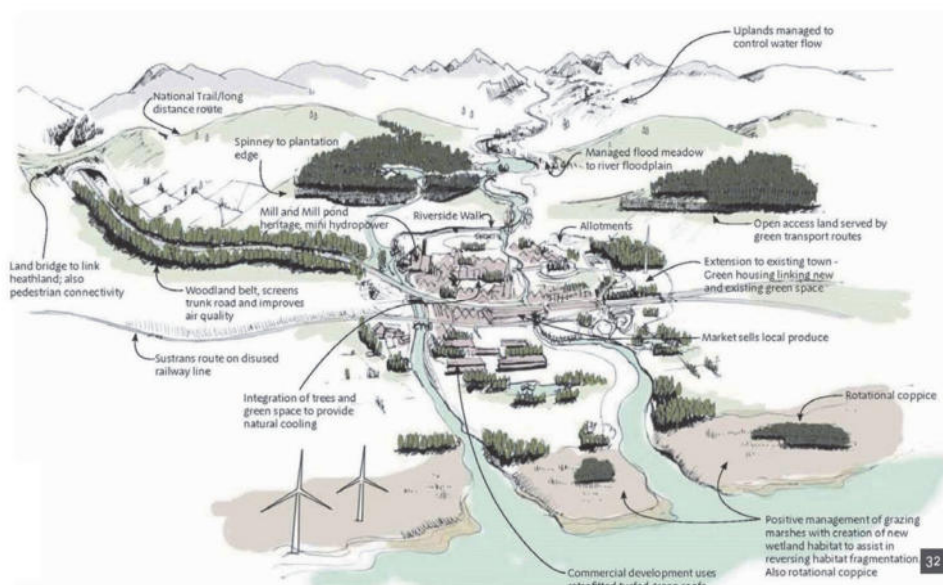
Se fomenta así la construcción de una red ecológica coherente mediante el fortalecimiento de la infraestructura verde europea.

La Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, en su modificación por la Ley 33/2015, recoge estas nuevas orientaciones. Así, establece en su art.15 ‘Del Marco estratégico de la Infraestructura Verde y de la conectividad y restauración ecológicas’:

- “1. Para garantizar la conectividad ecológica y la restauración del territorio español, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, con la colaboración de las comunidades autónomas a través de la Comisión Estatal para el Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y de otros ministerios implicados, elaborará, en un plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, una Estrategia estatal de infraestructura verde, y de la conectividad y restauración ecológicas, que incorporará una cartografía adecuada que permita visualizar gráficamente la misma. Esta estrategia, previo informe del Consejo Estatal para el Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente, será aprobada mediante orden conjunta, a propuesta de los ministerios que hubieran participado en su elaboración y publicada en el “Boletín Oficial del Estado”.
2. La Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas tendrá por objetivo marcar las directrices para la identificación y conservación de los elementos del territorio que componen la infraestructura verde del territorio español, terrestre y marino, y para que la planificación territorial y sectorial que realicen las Administraciones públicas permita y asegure la conectividad ecológica y la funcionalidad de los ecosistemas, la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático, la desfragmentación de áreas estratégicas para la conectividad y la restauración de ecosistemas degradados.
3. La Estrategia estatal de infraestructura verde tendrá en especial consideración, entre otros, los espacios protegidos, hábitats en peligro de desaparición y de especies en peligro de extinción, áreas de montaña, cursos fluviales, humedales, vías pecuarias, corrientes oceánicas, cañones submarinos, las rutas migratorias que faciliten la conectividad, y los sistemas de alto valor natural originados como consecuencia de las buenas prácticas aplicadas por los diferentes sectores económicos, así como los hábitats prioritarios a restaurar, los terrenos afectados por los bancos de conservación de la naturaleza y los instrumentos utilizados por las administraciones competentes en la aplicación del Convenio Europeo del Paisaje, hecho en Florencia el 20 de octubre del año 2000.
4. Basándose en las directrices de la Estrategia estatal, las comunidades autónomas desarrollarán, en un plazo máximo de tres años a contar desde la aprobación de dicha Estrategia estatal, sus propias estrategias, que incluirán, al menos, los objetivos contenidos en la estrategia estatal.”



*La multifuncionalidad de la Infraestructura Verde. Fuente: GreenArc Strategic Green Infrastructure Plan; LUC, Land Use Consultants)*



*La multifuncionalidad de la Infraestructura Verde. Fuente: GreenArc.*

La Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas entró en vigor el 14 de julio de 2021 mediante la Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, y es el documento de planificación estratégica que regula la implantación y el desarrollo de la Infraestructura Verde en España, estableciendo un marco administrativo y técnico armonizado para el conjunto del territorio español, incluyendo las aguas marítimas bajo soberanía o

Para la comprensión, interpretación, desarrollo e implementación el ministerio competente en materia ambiental elabora las *Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas*<sup>1</sup>, publicación que también ha servido de referencia en la definición de este Avance.

La Agenda Urbana española (Ministerio de Fomento, 2019) ya incluye, dentro del objetivo específico de “ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial”, una línea de actuación específica para mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural (línea de actuación 1.3). Quedan recogidos los objetivos fundamentales de esta Estrategia nacional en la Agenda Urbana Española, marco de referencia para las áreas urbanas y rurales, que establece un abanico de políticas urbanas que pueden ser puestas en práctica por cualquier municipio del entorno rural o urbano y por cualquier ciudad, con independencia de su tamaño.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, ha aprobado el Plan Director para la mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía que se aborda desde la perspectiva de una estrategia de Infraestructura verde y que establece como objetivo “Garantizar y, en la medida de lo posible mejorar de una forma integral, la conectividad ecológica en Andalucía, priorizando el diseño y desarrollo de soluciones basadas en la naturaleza (Infraestructura Verde y restauración ecológica)”. Para ello, propone una serie de medidas y directrices, cuya aplicación se realizará a través de diferentes instrumentos estratégicos, de planificación y gestión, procedentes de distintos ámbitos sectoriales. Asimismo, Andalucía está incorporando todos los aspectos relativos a la conservación, mejora y refuerzo de la Infraestructura Verde del territorio en la planificación de las áreas protegidas andaluzas (PORN, PRUG y Planes de Gestión de la Red Natura 2000).

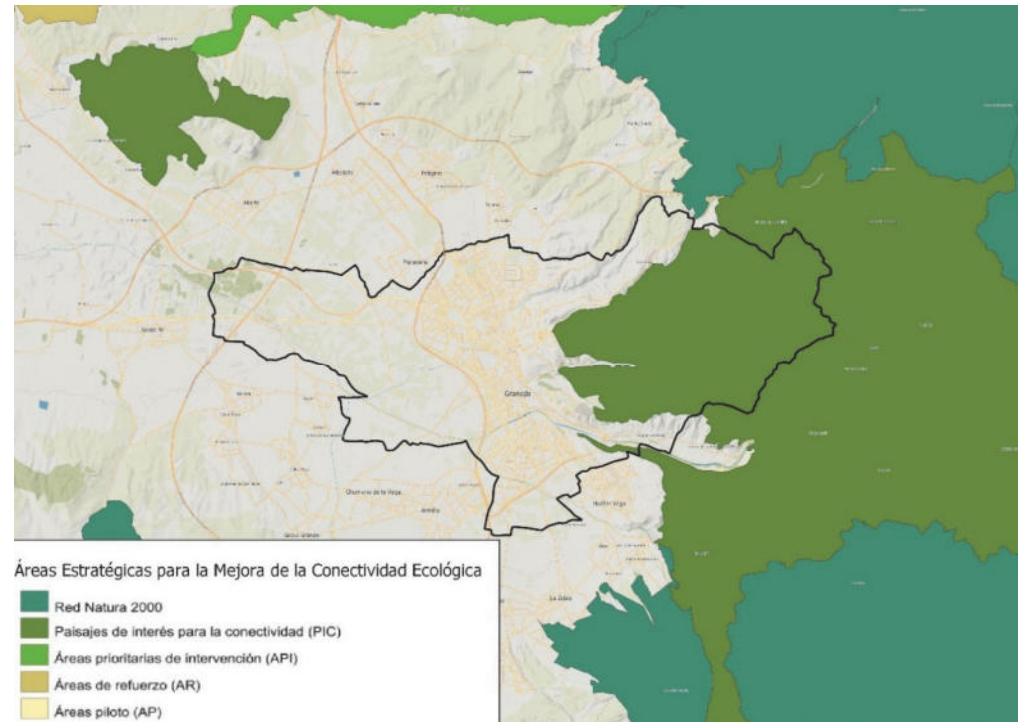


Imagen de las áreas estratégicas para la mejora de la conectividad ecológica en el término de Granada y su entorno.

En el marco de este Plan Director, en el término municipal de Granada, se encuentra el Área Prioritaria de Intervención (API) denominada Campiñas Occidentales de los Montes de Granada.

La función principal de esta API es reforzar la conexión ecológica en el sector central y oriental del corredor que conforman las sierras subbéticas, y entre esta y el eje penibético, que se articula a través de la Sierra de Campanario y las Cabras (LIC), Sierra Arana, Sierra de Huétor y, finalmente, Sierra Nevada. Participa por tanto de un nodo estratégico para la continuidad e integridad de los flujos ecológicos en el seno de la Cordillera Bética.

#### 4.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL SUELO RÚSTICO PROPUESTA EN EL AVANCE DEL PGOM. COMPONENTES Y FUNCIONES.

Según las “Bases científico-técnicas para la Estrategia estatal de infraestructura verde y de la conectividad y restauración ecológicas”, las áreas núcleo son elementos donde la

conservación de la biodiversidad tiene importancia prioritaria.

Además, teniendo en cuenta los usos y tradiciones humanas, como vector o nivel de biodiversidad, en el municipio existe una zona que merece su reconocimiento como elemento de la infraestructura verde granadina; la Vega de Granada. Este Avance propone considerar la Vega como área núcleo de la infraestructura verde por su valor natural, prácticas agrarias, conocimientos y su valor ecológico, que merecen la conservación de sus hábitats y usos de relevante importancia social, cultural, económica o científica en Granada

Son funciones de la Infraestructura Verde propuesta en el Avance, a efectos de la ordenación estructural-urbanística, las siguientes:

- a. La conservación de los ecosistemas y el refuerzo de sus funciones ecológicas y servicios ecosistémicos.
- b. Preservar los principales sistemas y elementos del patrimonio natural.
- c. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad y de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
- d. Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos y la calidad del paisaje.
- e. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos con valores naturales o con riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
- f. Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

La Infraestructura Verde del Avance del Plan General de Ordenación Municipal de Granada está conformada por los siguientes sistemas y elementos:

1. Como áreas de servicios ecosistémicos se integran los siguientes sistemas que se adscriben al suelo rústico especialmente protegido propuesto en el Avance del Plan:
  - a) Suelo rústico de especial protección Parque Periurbano Dehesa del Generalife.
  - b) Suelo rústico propuesto de especial protección Valle del Darro

2. Como elementos que cumplen la función de corredores ecológicos

- a) Cauces de los ríos Beiro, Darro, Genil y Monachil.
- b) Vías pecuarias deslindadas o inventariadas.
- c) Determinadas acequias y/o caminos de uso público.

Se complementa la propuesta con una RED DE SENDEROS PARA LA ARTICULACIÓN METROPOLITANA. Una red de corredores o itinerarios rural-naturales como equipamiento a la necesidad social de recorridos o itinerarios saludables y seguros para el recreo y el ocio, incluso útiles para la movilidad metropolitana no motorizada, apoyados en los elementos que facilitan la conectividad ecológica antes descritos.

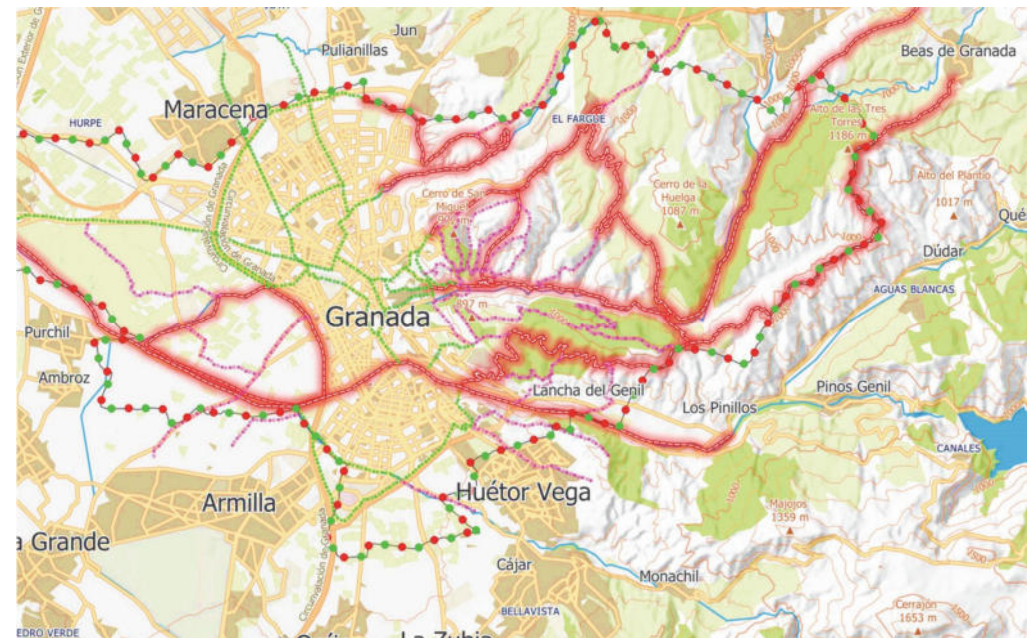


Imagen de la red de senderos para la articulación Metropolitana.

Esta red, de unos 122 kilómetros, integra rutas o circuitos rurales-naturales definiendo dos categorías:

- 76 kilómetros de primer orden, formados por elementos naturales existentes.
- 46 kilómetros de segundo orden, formados por elementos naturales que actúan como conectores de los anteriores.

Se destacan entre los objetivos de esta red:

- Fomento servicios ecológicos y funciones ecosistémicas:
  - Refugio de biodiversidad.
  - Cambio climático y Cambio global.
  - Captación GEI's.
  - Regulación temperaturas
  - Regulación de avenidas
- Necesidad de desarrollo de la Infraestructura verde y conectividad ecológica.
- Reconocimiento de elementos vertebradores territoriales: cauces, dominios y usos públicos.
- Atender la demanda creciente de espacios saludables y seguros para el recreo y ocio.
- Conexión entre zonas urbanas y naturales. Mejorar la conexión de la ciudad con espacios verdes públicos. Abrir las puertas ciudad-medio natural o rural, permitiendo que estos espacios penetren en la ciudad.
- Senderos interconexión cauces y subcuencas.
- Deporte y salud.
- Puesta en valor de elementos patrimoniales: monumentos, miradores, acequias o yacimientos de interés cultural.
- Recuperación de usos públicos.
- Mejorar la salud de la sociedad fomentando actividades saludables en entornos naturales.

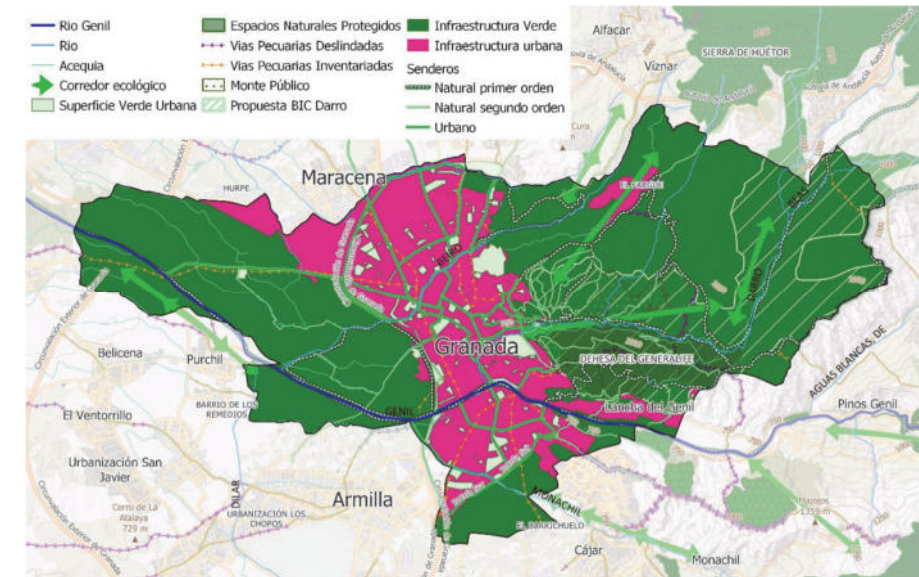
- Mejora de la calidad del aire.
- Fomentar instalaciones de servicios asociadas.

La existencia y trazado de esta red se apoya en:

- Ley de Aguas y Reglamento de DPH.
- Ley de VV.PP.
- Ley de EE.NN.PP. de Andalucía.
- Ley de Patrimonio de Andalucía.
- Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.
- Plan Director de Caminos Naturales de la Vega de Granada. Diputación.
- Convenio Europeo del Paisaje.

El desarrollo de esta red se implementará mediante:

- Reconocimiento de trazados.
- Señalización y balizamiento.
- Mantenimiento.
- Renaturalización de recorridos.
- Recuperación patrimonial.
- Actuaciones concretas para la seguridad o accesibilidad.
- Información, difusión y divulgación. Aspectos técnicos, deportivos o patrimoniales de los recorridos.
- Vigilancia.
- Regulación de usos y servicios vinculados: huertos familiares, kioscos, empresas ecoturismo, turismo activo, deporte y salud.
- Posibilidad de instalaciones de servicio temporales asociadas: kioscos, alquiler de bicis.
- Hitos y paneles de señalización: códigos QR o similar.
- Incorporación a estudio económico financiero del Plan.



Esquema de la red de senderos y su integración con la infraestructura verde.

Se proponen dos grandes zonas o corredores de senderos:

**CORREDORES ORIENTALES: VALLE DEL DARRO-DEHESA-MINA DE ORO**  
**97,67 kilómetros**

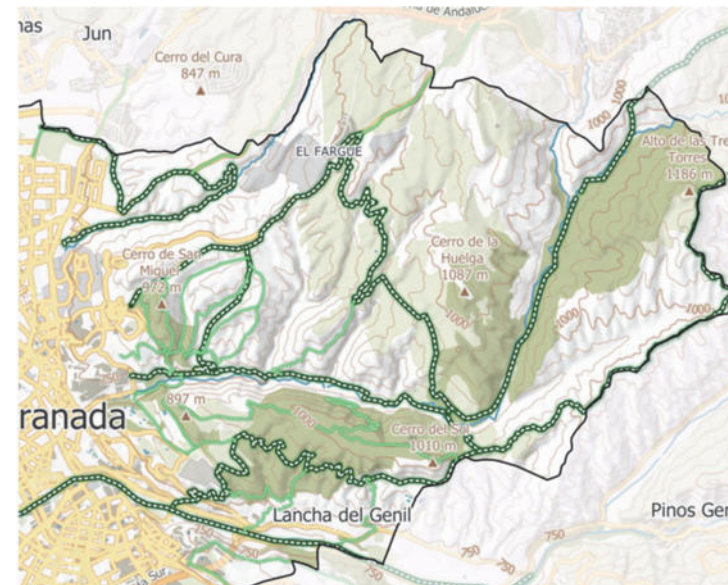
**Objetivos**

- Mejora conexiones Valle del Darro-Dehesa del Generalife-Lancha del Genil-Mina de Oro-Valle del Genil.
- Recuperación y naturalización cauce Beiro este, ajustando el recorrido del corredor oriental al nuevo trazado del cauce del Barranco de San Jerónimo derivado del Documento de Innovación del PP-N2 que finalmente se apruebe.
- Recuperación y naturalización cauce San Jerónimo (límite Jun y Pulianas).
- Conexión Beiro-San Jerónimo.
- Conexión Valle Darro con Fargue y Beas.
- Conexión y puesta en valor con las Minas de Oro de Lancha del Genil.

**Antecedentes**

- Cauces Beiro, Darro y Genil.
- Parque Periurbano Dehesa del Generalife, Llano de la Perdiz.
- Vías pecuarias, cauces y sus dominios públicos, caminos de uso público.
- Caminos, senderos, *trochas*, en desigual estado de conservación, mantenimiento y seguridad, que actualmente viene usando la población.

**Descripción gráfica**



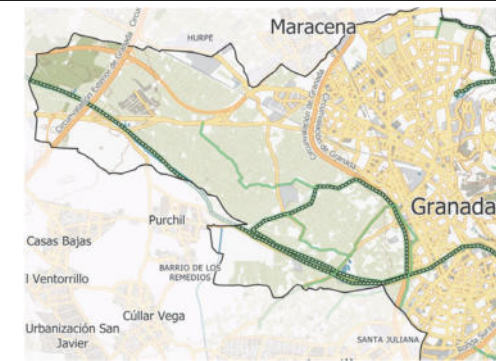
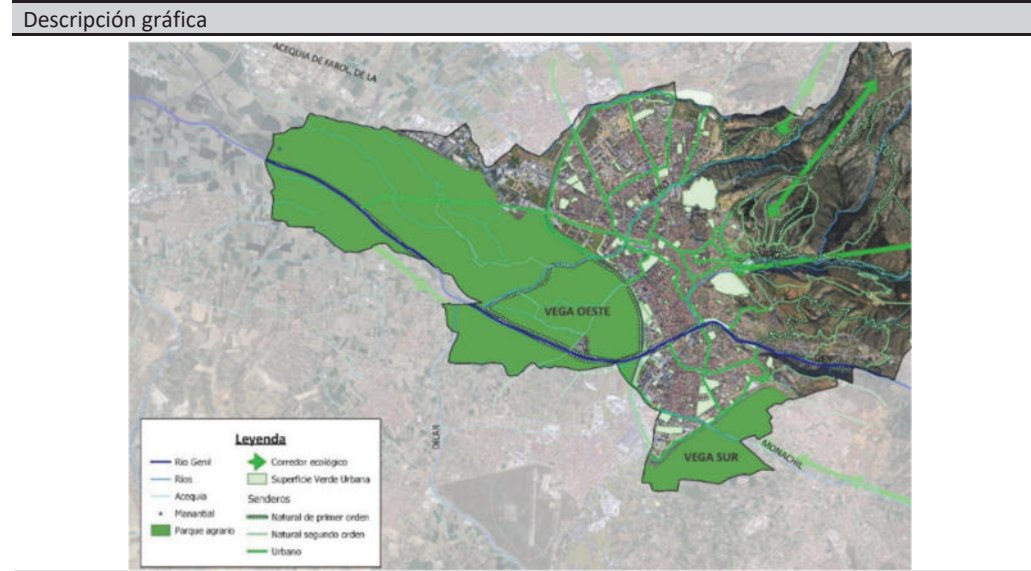
**Descripción**

- Recuperación y puesta en valor de recorridos de primer orden para:
  - Vertebrar eje cauce Darro desde la ciudad hasta la presa acequia real de la Alhambra.
  - Circunvalar la Dehesa del Generalife (Llano de la Perdiz), conexión del río Darro con las Minas de Oro de Lancha del Genil, y desde este lugar, hacia el oeste, con el Cementerio de San José.
  - Conectar el cauce del Darro con la Abadía, Fargue y Beas.
  - Valle del Beiro.
- Recuperación y puesta en valor de recorridos de segundo orden que conecten elementos de primer orden y/o con los núcleos urbanos.
- Se apoyan en infraestructuras lineales de titularidad pública o de uso público: caminos, vías pecuarias, zonas de servidumbre hidráulica...
- Conectividad ambas márgenes del Darro en tramo Sacromonte-Fuente de la Bicha.
- Miradores.

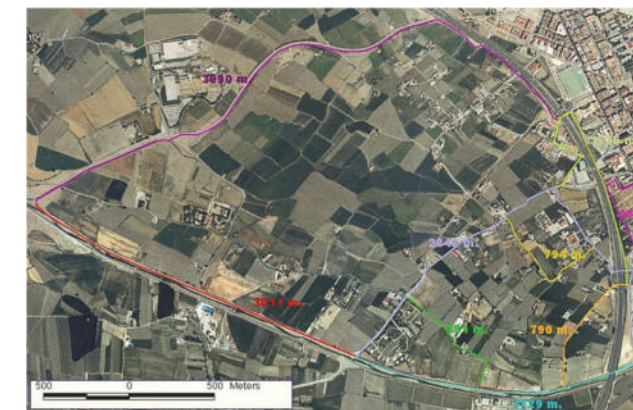
**CORREDORES OCCIDENTALES: VEGA DE GRANADA**  
**24,6 kilómetros**  
**Objetivos**

- Usar la Vega como espacio de esparcimiento, salud, conocimiento.
- Conexión metropolitana alternativa. Desplazamientos no motorizados con Santa Fe, Vegas del Genil, Cúllar Vega, Las Gabias, Churriana de la Vega, Armilla, Ogíjares, Zubia, Cájar o Huétor Vega.
- Puesta en valor de actividades rústicas o rurales.
- Naturalización Beiro oeste y Monachil en suelo rústico.
- Posición equidistante metropolitana.
- Reapropiación colectiva del paisaje como bien común.
- Facilitar el comercio de cercanía y proximidad.
- Fortalecer las relaciones sociales.

- Antecedentes**
- Cauces Beiro, Monachil y Genil.
  - Vega de Granada.
  - Vías pecuarias, cauces y sus dominios públicos, caminos de uso público.
  - Elementos patrimoniales de la Vega.



- Desarrollo**
- Fomento acceso a una alimentación sostenible, local, justa y saludable.
  - Promover el desarrollo de modelos viables de emprendimiento alrededor de la agricultura ecológica, agrosistemas, sistemas agroalimentarios sostenibles que se basan en principios como el reciclaje de nutrientes, la diversidad, las sinergias o la integración.
  - Mantenimiento y recuperación red actual.
  - Señalización y vigilancia.
  - Puntos de recarga de vehículos eléctricos de la movilidad sostenible.
  - Equipamientos de carácter comunitario vinculados al medio natural y rural.
  - Desarrollo recorridos de segundo orden.
  - Continuidad con recorridos urbanos.
  - Se apoyan en infraestructuras lineales de titularidad pública o de uso público: caminos, vías pecuarias, zonas de servidumbre hidráulica...
  - Circuito deportivo de casi 10 km de longitud:





#### **4.2. LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LAS RELACIONES CAMPO-CIUDAD. LA CONTINUIDAD DE LA INFRESTRUCTURA VERDE EN EL MEDIO URBANO**

La Infraestructura Verde del municipio no estaría completa si no se incluyeran aquellos elementos que garanticen la continuidad de la Infraestructura Verde en el suelo rústico como un condicionante superpuesto también en el suelo en situación básica de suelo urbanizado, ya que ésta resulta imprescindible para proporcionar una red de interconexión urbana con la naturaleza, áreas semi-naturales y espacios verdes, que brindan servicios ecosistémicos, que sustentan el bienestar humano y la calidad de vida. Y así:

- Conectar el entorno periurbano y el urbano.
- Crear una red continua que enlace los diferentes corredores ambientales estructurantes, así como los espacios libres urbanos tanto generales como locales.
- Servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

La Infraestructura Verde se entiende así, como parte fundamental del acceso de la población al medio rural y natural. Su vinculación con la ciudad se basa en la continuidad de los capilares procedentes del campo conectados con los viarios no motorizados y los ámbitos de distensión social reflejados por los espacios libres representativos y los equipamientos de ocio y cultura entendidos estos últimos como alveolos cívicos de lo urbano.

A tal efecto, la Carta para la Planificación Ecosistémica de Ciudades y Metrópolis, en su Principio 8 “Verde versus Asfalto”, apremia a proyectar en el medio urbano «una red verde que se infiltre entre las diferentes matrices de la ciudad con un entramado de itinerarios peatonales de enlace». Al tiempo, reclama prestar una especial atención a las zonas de interfase urbano-rural promoviendo su permeabilidad para evitar la destrucción innecesaria de biodiversidad. Las ganancias que aportan las Infraestructuras Verdes en el medio urbano resultan especialmente importantes por su contribución a la salud y al bienestar de la ciudadanía.

La Infraestructura Verde Urbana estará constituida, fundamentalmente, por:

- La red de sistemas generales de espacios libres.
- Conectores Verdes asociados a usos urbanos. Se incluyen, entre otros, los espacios libres locales, y concretos tramos de la red viaria (Conectores Verdes Urbanos) que precisan ser objeto de re-naturalización para asegurar su función conectora.

Se identificarán de forma expresa en el apartado correspondiente de esta Memoria.

# MO.5.

## LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, DEMOVILIDAD Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, ASÍ COMO DE LAS REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como “ligantes urbanos” de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad.

### 5.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

En la categoría de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se incluyen aquellos espacios libres que, bien por su escala y significación en la trama urbana, bien por la integración de valores naturales a preservar, bien por su capacidad de conferir articulación y continuidad al sistema de espacios libres, conforman un conjunto de piezas de notable incidencia en la definición morfológica y estructural del hecho urbano.

En el Avance de este PGOM la aproximación a la ordenación del sistema general de espacios libres y zonas verdes se sustenta en tres principios básicos:



- 1º. **Solvencia cuantitativa.** Los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables, dando estricto cumplimiento a lo previsto en la legislación vigente, que establece que el estándar de  $m^2/habitante$  no podrá ser inferior al alcanzado por la Adaptación Parcial del PGOU, que entre el suelo urbano y el suelo urbanizable resulta un estándar de  $9,18 m^2/habitante$  (calculado para 256.800 habitantes y sin contar los previstos por el PGOU 2000, pero no obtenidos, en suelo no urbanizable).
- 2º. **Singularidad posicional.** De otro lado, el sistema general de espacios libres y zonas verdes está constituido por piezas singulares del sistema urbano-territorial a los que el Avance del Plan les confía un importante papel en la ordenación estructural del modelo de ciudad. Por tanto, las pautas de ordenación para situar estas piezas deben ir más allá de un elemental criterio de oportunidad -haciéndolas coincidir con terrenos vacantes- al actuar como referentes estructural-paisajísticos del modelo urbano-territorial propuesto. Por ello, tiene una importancia trascendental que la estrategia de localización de los elementos determinantes del verde urbano promueva el reconocimiento de los invariantes geográficos y naturales que, en definitiva, conforman la raíz etimológica del soporte territorial en el que se asienta la ciudad (topografías relevantes, cursos de agua, zonas forestadas, etc.).
- 3º. **Conectividad ecológica.** El sistema se concibe como una red ecológica destinada a vertebrar la ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. En conclusión, se trata de apostar por una nueva condición urbana naturalizada, más verde, más ecológica y conectiva, en cuyo proyecto -como ha quedado reflejado en el apartado en el que se describe la Infraestructura Verde- tendrán un rol protagonista las estructuras lineales, para aportar continuidad a los sistemas de la matriz ecológica territorial, en conexión con el medio urbano.



Imagen de Greenpeace, sobre la regla 3-30-300 relativa a los requisitos mínimos para las zonas verdes de las ciudades.

Esta red ecológica, además, juega un papel clave para el bienestar humano que va más allá de los beneficios tradicionalmente ligados a las zonas verdes entendidas como equipamientos complementarios a la vivienda (recreación, ocio): mejoran la calidad del aire y del agua, contribuyen a la salud tanto física como mental de los habitantes, reducen emisiones de CO<sub>2</sub> y pueden actuar como pantallas acústicas, contribuyen a regular el microclima urbano, reducen el peligro de inundaciones y las necesidades energéticas, ayudando a la adaptación al cambio climático.

En conclusión, el diseño del sistema general de espacios libres y zonas verdes contemplado en el Avance PGOM de Granada tiene como argumento central conseguir una red verde continua, con la finalidad de vehicular las relaciones entre el medio urbano y el medio rural y, al tiempo, coadyuvar a construir las conectividades ecológicas,

Los espacios libres deben de cumplir la regla 3-30-300 relativa a como una ciudad verde ayuda a vivir mejor. de forma que cada persona pueda ver al menos 3 árboles desde su casa, tener 30% de cobertura vegetal en su barrio, y estar a 300 metros de un parque digno.



Imagen de Greenpeace, sobre el beneficio de las ciudades más verdes para el bienestar y la salud de las personas.

Para ello, se considera necesario renaturalizar la ciudad de Granada, incorporando más naturaleza dentro de ella, para que ésta sea no sólo más sostenible, sino también más habitable, de tal manera que se produzca una convivencia pacífica entre ciudad y naturaleza. Asimismo, Granada debe de contar con una ratio de metros cuadrados de sistemas generales de espacios libres por habitante superior a 10 m<sup>2</sup>/hab., distribuidos, en la medida de lo posible de forma homogénea por la ciudad y los distritos que la componen.

Esta apuesta por incrementar la cantidad y calidad de las zonas verdes en la ciudad de Granada conllevará innumerables beneficios para el medioambiente y, en consecuencia, para la salud de los habitantes. En efecto, las zonas verdes: a.) mejoran las condiciones micro climáticas, ya que contribuyen a reducir la temperatura de sus alrededores, combatiendo las islas de calor; b.) contribuyen a mitigar las inundaciones, al incrementarse las superficies de zonas permeables y la posibilidad de retenerlas y c.) mejorar nuestra salud, no sólo mental sino cognitiva y física.

- **SGEL-01. PARQUE RIBERA DEL BEIRO.**

Se trata de un espacio libre situado en el Distrito Norte, con 11.903 m<sup>2</sup> de superficie, su ámbito oriental integra terrenos pertenecientes a la margen derecha de la ribera del río Beiro, ya previstos en parte en el plan vigente y que configuraban el borde suroriental del ámbito conocido como “La Azulejera”.

El nuevo parque propuesto formaliza el borde meridional de Casería de Montijo, así como el límite septentrional del Campus de la Cartuja en el tramo comprendido entre el Centro de Investigación y el Instituto de Enseñanza Secundaria Aynadamar. Se proponen nuevos accesos, que complementan a los dos existentes (Paseo de Cartuja y Avenida Alcalde Mosén Rubí de Bracamonte); concretamente desde el Camino de Alfacar, por el oeste, desde de final de la calle Iñigo Manrique, por el norte de Casería de Montijo y a través de la calle profesor Vicente Callao, por el sur.

De otra parte, se propone un puente mirador sobre el río Beiro que cumple una doble función; de una parte, resuelve la diferencia de cota existente entre la Casería de Montijo y el Campus de la Cartuja y, de otra, pone en relación la calle Puerta de los Guzmanes, a la altura de las instalaciones deportivas del colegio María Cristina, con la prolongación septentrional de la calle Profesor Clavera. Este elemento, de gran relevancia para la movilidad sostenible, resuelve la conectividad entre el Distrito Norte con el Campus Universitario de Cartuja.

- **SGEL-02 PARQUE DEL BARRANCO DE SAN JERÓNIMO.**

Espacio libre de 184.157 m<sup>2</sup> de superficie, localizado en la parte nororiental del término municipal e incluido en el Distrito Norte. En el referido espacio libre, se pueden distinguir los siguientes subámbitos, en base a las clases de suelo al que se encuentra adscrito y a las funciones que desempeña.

- El primero de ellos, se desarrolla desde el barrio del Parque Nueva Granada hasta futura rotonda prevista por la actuación de transformación urbanística ATU- NU-04: PP-N2.

San Jerónimo, a la altura del camino de los Yeseros.

Los terrenos destinados al referido sistema general de espacios libres cumplen una triple misión:

- a. Resuelven la transición ambiental y paisajísticamente cualificada con el municipio vecino de Jun.
- b. Integran la margen izquierda del Barranco de San Jerónimo.
- c. Sirven de punto de unión entre los barrios residenciales de “Parque Nueva Granada” y “Rey Badys”.

Parte de este suelo (SGEL-02 y SGEL-03) estaban adscritos al desarrollo del suelo urbanizable del Plan Vigente (PP-N1 “Cartuja Norte”) para su obtención. Sin embargo, en la actualidad, ninguno de estos suelos se encuentra en proceso de obtención y pendientes de urbanización.

En el interior de este ámbito se ubica un depósito de agua perteneciente a la red de abastecimiento de agua potable de Granada y su área metropolitana, que se considera por este Avance sistema general de infraestructuras SGIF-A-11.

- El segundo de los subámbitos se corresponde con un sistema general de espacios libres definido por el planeamiento vigente en el suelo rústico, tras una modificación con respecto a lo previsto inicialmente por el PGOU 2000, ya que inicialmente se proponía en dicha zona la implantación del depósito referido en el apartado anterior, y que se ha visto afectado, además, por el trazado de la Vía de la aglomeración de Granada VAU 6. Por ello, en el modelo de ordenación previsto en el Avance, se mantiene su clasificación estando en la actualidad pendiente de obtención y de urbanización.

Se trata de un espacio libre que cumple una doble funcionalidad, por una parte, integra los márgenes del Barranco de San Jerónimo y, por otra, resuelve la transición entre la actuación de transformación urbanística en ejecución ATU-NU-04: PP-N2. San Jerónimo (antiguo PP-N2 del PGOU que se revisa) y la carretera autonómica A-4006.

- El tercer ámbito lo conforma el espacio lineal que resta entre la carretera A-4006 y el borde del término municipal.

Pues bien, el Avance del nuevo PGOM, asume para la conformación de su modelo de ordenación los sistemas generales previstos por el Plan Vigente en este ámbito territorial, si bien, propone pequeños ajustes en la superficie de los mismos, con la finalidad de conformar un corredor ecológico asociado al barranco de San Jerónimo que contribuirá a aportar continuidad a los sistemas que configuran la matriz territorial.

- **SGEL-03. PARQUE DEL BARRANQUILLO.**

Espacio libre, localizado en el del Distrito Norte con una superficie de 78.556 m<sup>2</sup>. Formaliza el borde septentrional del desarrollo del sector del plan vigente del 2000 “PP-N. Borde Norte”. En la actualidad no se encuentra urbanizado. Comprende:

- De una parte, los terrenos ya urbanizados correspondientes al SGEL-04 del Plan General de 2000.
- Y de otra, los suelos pertenecientes al SGEL-05 del Plan que se revisa, también urbanizados. Es preciso señalar que el ámbito noroccidental del referido sistema general forma parte del parque lineal Cerrillo de Maracena. Este parque, integra el paso de las vías del Tranvía Metropolitano de Granada hasta alcanzar la carreta GR-30 (Bailén-Motril). El Avance del nuevo PGOM propone la ampliación occidental de este espacio abierto hasta la Avenida de Maracena, aprovechando los suelos que se liberan tras el desmantelamiento que se propone de la línea férrea de Moreda, como se describirá más adelante.

Dicho ámbito se ubica estratégicamente al final del Bulevar Federico García Lorca, también clasificado como sistema general lineal de espacios libres, configurando el remate final de dicho recorrido.

En consecuencia, el Avance del nuevo PGOM, integra en la definición de su modelo de ordenación los referidos sistemas generales, por disponer de buena accesibilidad desde la ronda de circunvalación del municipio de Granada (GR-30), por su vinculación con el parque lineal que se propone como consecuencia de la retirada de la línea férrea de Moreda, por su conectividad y con el Bulevar Federico García Lorca, así como, por su contribución con las conectividades ecológicas definitorias de su infraestructura verde.

- **SGEL-04. PARQUE DE LA LAGUNA.**

Espacio libre localizado en el Distrito Chana, en la margen izquierda de la carretera GR-30 (Bailén Motril). Los terrenos se corresponden con unos suelos comprendidos entre el límite oriental del del ATU-NU-07: PP-16. Fatinafar II y el trazado de la GR-30.

Cuentan con una superficie de aproximadamente de 50.918 m<sup>2</sup> (de los cuales 31.716 m<sup>2</sup> se hallan obtenidos por desarrollo del plan vigente) y el resto afecto al dominio público de carreteras. Su posición y accesibilidad desde los principales canales de comunicación le atribuyen cualidades para convertirse en un nodo de referencia que contribuya a recalificar este ámbito espacial caracterizado por albergar usos de actividades económicas, actuando como defensa ambiental ante el predominio de funciones industriales que se desarrollan en este ámbito territorial del municipio de Granada; así como, proporcionar a la ciudad de un espacio de generosas dimensiones.

Este parque cumplirá con una triple función:

- a) Función hidráulica, garantizando el almacenamiento de las aguas pluviales procedentes de las escorrentías y contribuyendo a la disminución del riesgo de inundación de otras zonas de la ciudad localizadas a costas inferiores, así como al drenaje sostenible.
- b) Función ecológica, al albergar especies autóctonas de la zona, proteger el ecosistema donde se desarrolla y convertirse en un espacio de contacto de la población granadina con la naturaleza.
- c) Función social al coadyuvar al esparcimiento, relación y desarrollo de actividades lúdicas de la ciudadanía, dotándolo de unas características formales y paisajísticas singulares y diferentes al resto de zonas verdes circundantes.

Se encuentra incluido en la actuación “Granada Respira”.



- **SGEL-05 PARQUE DE LA VEGA**

Espacio libre de morfología lineal localizado en el Distrito Ronda. Se trata de una secuencia de espacios abiertos que, por su proximidad con la Vega de Granada, puede desempeñar funciones de conectividad con este mosaico agropecuario, caracterizado por su valor natural y ecológico. Asimismo, resuelve el contacto de la ciudad con la ronda de circunvalación del municipio de Granada en el tramo comprendido entre el equipamiento deportivo (Alhambra Sport Club) y Centro de Enseñanza Secundaria (Ramón y Cajal).

Cuentan con una superficie de aproximadamente 133.463 m<sup>2</sup>s, integra el Parque existente de las Alquerías (70.550 m<sup>2</sup>), así como, el resto de los terrenos (SGEL-07 y SGEL-14 del plan vigente) que se encuentran obtenidos, pero no urbanizados. Es preciso destacar que los suelos incluidos en el previsto sistema general albergan el tramo urbano descubierto del río Beiro; oportunidad irrenunciable para establecer lazos de unión entre lo urbano y lo natural.

El Avance del PGOM, propone que, para la compleción de la urbanización de los suelos pertenecientes al sistema general ya obtenido, pero no urbanizado, se apueste por un diseño que parta de una concepción mixta, urbana y forestal, con la implantación de una red de senderos e importantes masas arbóreas que coadyuven a incrementar la biodiversidad de esta zona urbana altamente favorecida por la proximidad de la Vega de Granada y donde podrán refugiarse determinadas especies, fundamentalmente avícolas.

El SGEL-14 del plan vigente, con una superficie de 43.850 m<sup>2</sup> se encuentra incluido en la actuación "Granada Respira",

- **SGEL-06. PARQUE LINEAL SOBRE CORREDOR FERROVIARIO DE MOREDA**

Se trata de unos suelos que se obtienen tras la desafectación de los terrenos procedentes del desmantelamiento de la línea ferroviaria de Moreda Granada en el tramo comprendido entre la estación de Andaluces y las instalaciones de las cocheras del Metro de Granada.

La vocación de este parque lineal es asegurar la continuidad del espacio público como garantía de articulación entre los Distritos Beiro y Chana, así como, resolver la transición de los diferentes escenarios que van sucediéndose a lo largo de su trazado en el hecho urbano existente, en la actualidad cercenada por el trazado del referido corredor ferroviario.

Se pueden distinguir dos ámbitos en función de la configuración que adopta este sistema general de espacios libres en el modelo de ordenación:

- El primero de ellos, de 71.820 m<sup>2</sup> de superficie, de los cuales 21.061 m<sup>2</sup> son existentes. se encuentra comprendido entre la carretera Bailén Motril y la Avenida de Andalucía, a la altura del instituto de enseñanza secundaria Virgen de las Nieves. En la conformación de este parque lineal intervienen los espacios libres existentes adyacentes a los suelos por donde discurría el antiguo trazado ferroviario de Moreda; configurando un parque lineal con una latitud que fluctúa entre 50 y 75 metros, dependiendo del tramo considerado. Destaca la nueva Plaza de Europa, que fruto del desmantelamiento de la línea de Moreda se va a convertir en un espacio libre elemento referencial a caballo entre los Distritos Beiro y Chana.
- El segundo, de 10.139 m<sup>2</sup> de superficie, entre la Avenida de Andalucía y el nuevo parque del ferrocarril, a la altura de la estación de andaluces. Adopta una configuración tipo Bulevar, configurado por las calles Melero y Sierra, y sus prolongaciones septentrional y meridional. Se encuentra incluido en su totalidad en el Distrito Chana y va a resolver la conectividad y articulación entre las tramas residenciales adyacentes, así como con la antigua carretera de Málaga.

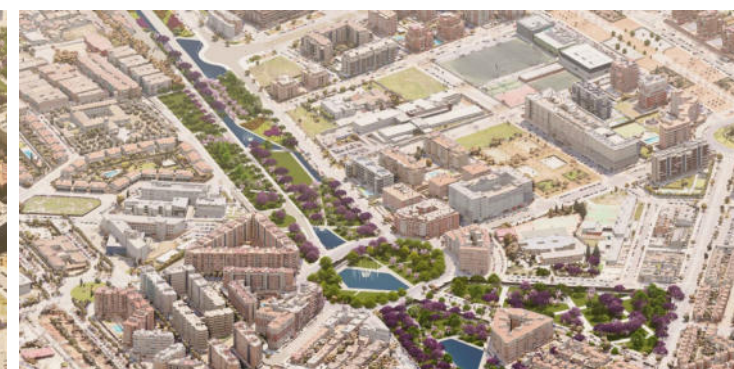
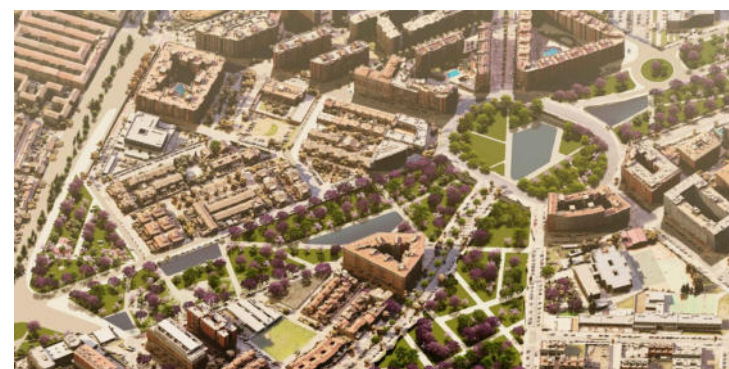
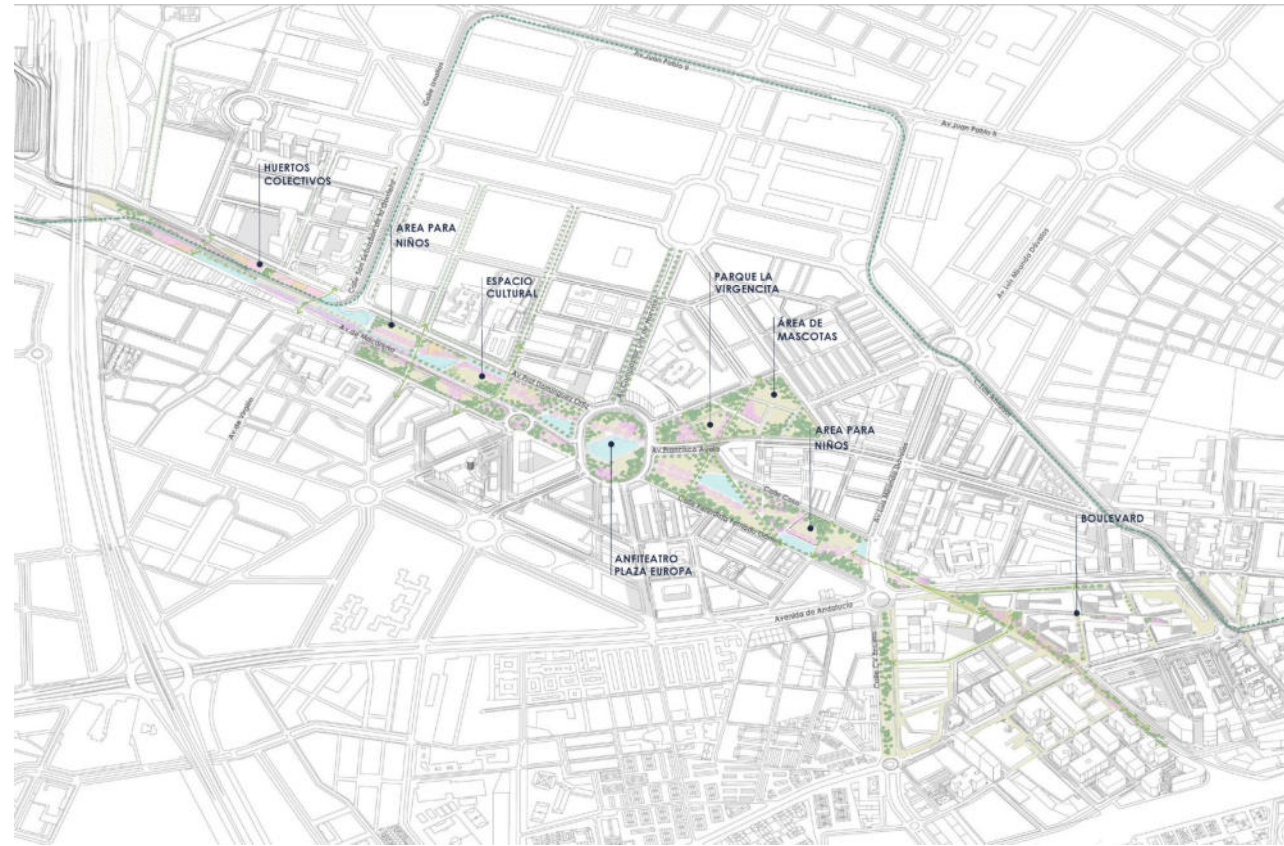


Imagen orientativa del ensayo proyectual de la ordenación del sistema general de espacios libres SGEL-06. Parque lineal sobre antiguo corredor ferroviario de Moreda

- **SGEL-7. PARQUE LINEAL DEL FERROCARRIL**

El soterramiento de la línea de alta velocidad a su llegada a Granada, los terrenos correspondientes al actual corredor ferroviario Granada-Bobadilla en el tramo comprendido entre la autovía A-92 G y la actual estación de trenes, permitiría la conformación de un parque de carácter lineal de 95.271 m<sup>2</sup>, en el que se distinguirán los siguientes espacios:

- El primero de ellos comprendido entre los dos canales de comunicación viarias (la A-92 G y la GR-30), de morfología lineal resolverá la transición entre los suelos de actividades económicas localizados en este ámbito de término municipal de Granada (Polígono Industrial Carretera de Córdoba I y Fatinafar I y II) y la futura actuación de transformación urbanística prevista en las instalaciones de la antigua azucarera de San Isidro.

Es preciso destacar que este espacio libre se encuentra atravesado en su ámbito más occidental por la Acequia Gorda, que a su paso por el término municipal de Granada discurre sensiblemente paralelo al trazado de la GR-3418 (antiguo camino de Purchil), poniendo en relación el nuevo sistema general de espacios libres con el Río Beiro a la altura de las instalaciones de Puleva.

El segundo se desarrolla entre la circunvalación (GR-30) y la prolongación de la calle Alondra. Se caracteriza por su predominante morfología lineal, con una latitud aproximada de 70 metros, que se reduce a 50 metros en el espacio comprendido entre la calle Pampaneira y la prolongación de la calle Alondra. Este parque lineal aprovecha para su configuración, los sistemas generales de espacios libres previstos en el PGOU del 2000 en los suelos urbanizables adyacentes y desarrollados en la actualidad (Ferrocarril Oeste I, II y Ferrocarril Chana). Este futuro parque lineal va a desempeñar una función fundamental en el Distrito Chana, al convertirse en elemento articulador de dos tramas urbanas que el actual trazado del corredor ferroviario Granada -Bobadilla ha mantenido disociadas, con conexiones puntuales para el tráfico motorizado a través de pasos subterráneos, así como pasos elevados peatonales sobre el dogal ferroviario. Asimismo, estos suelos tienen aptitudes para convertirse en una de las alternativas posibles para albergar las instalaciones del nuevo recintoferial.

- Y, el tercero, una vez superado el puente sobre el Camino de Ronda e inmerso en el Distrito Beiro, se adentra en los terrenos de Andaluces.

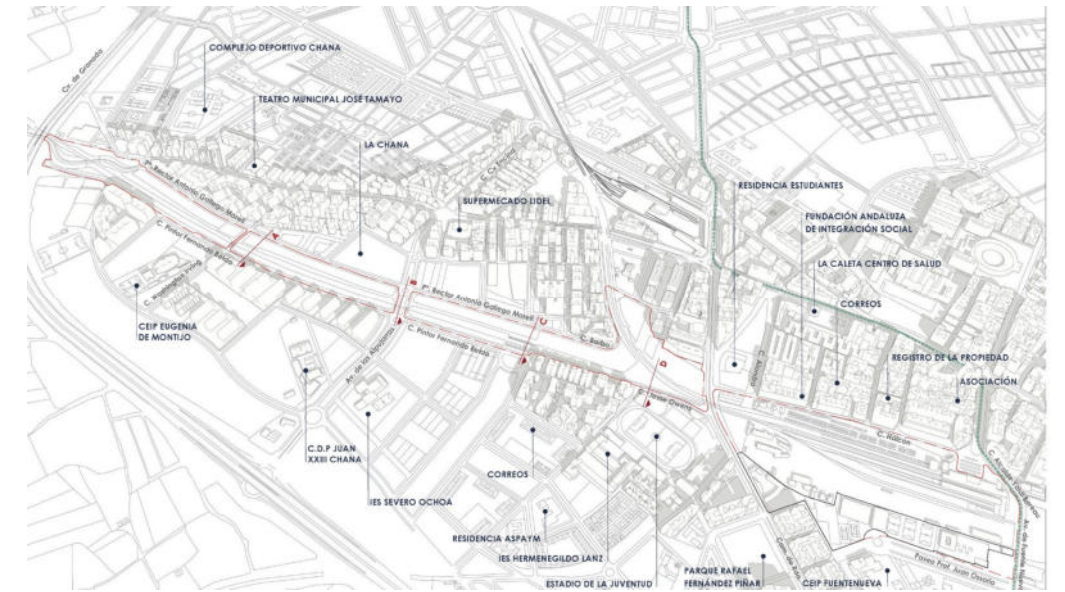


Imagen del estado actual del ámbito de intervención.

- **SGEL-08. BULEVAR FEDERICO GARCÍA LORCA**

Aprovechando la transformación de los suelos del nuevo Centro de Transporte de Mercancías aparece la oportunidad de la posible integración paisajística y cualificación ambiental del referido canal de comunicaciones viarias entre el enlace con la Carretera de Málaga y la rotonda de articulación con la Avenida de Andalucía; dotándolo de una singular caracterización en la red de espacios libres de superficie aproximada 85.376 m<sup>2</sup>, mediante un adecuado diseño, tratamiento, forestación y ajardinamiento de estos filamentos intersticiales del tramo de su trazado con mayor incidencia en la conformación del acceso a la ciudad.

Se trata de un espacio libre propuesto por el PGOU 2000 urbanizado y obtenido tras su desarrollo, con una superficie total de 84.251 m<sup>2</sup>.

Dicho Bulevar se conforma como un espacio lineal que conecta todos los suelos de nuevo crecimiento de uso residencial ubicados en los márgenes de la Avenida Federico García Lorca conectando la antigua ciudad consolidada con la actual hasta terminar en el nuevo SGEL-03 Parque el Barranquillo según denominación del presente documento, dando servicio por su condición longitudinal a una gran cantidad de población.



En un tramo de su trazado, discurre por su lateral el metro, habiéndose descontado la superficie correspondiente a la plataforma de éste por no considerarse adecuada su inclusión.

- **SGEL-09 PARQUE GARCÍA LORCA**

Se trata de unos terrenos que formaban parte de la Huerta de San Vicente, por ello en su diseño se intentó respetar las huertas y acequias existentes. Situado en el Distrito de Ronda, tiene una extensión aproximada de 69.113 m<sup>2</sup>; delimitado por la calle Arabial, Virgen Blanca, el Camino de Purchil y la Ronda de Circunvalación. Alberga espacios para el esparcimiento (el paseo de los Tilos y el de la Alameda), este último, coadyuva a frenar el impacto acústico de la autovía que formaliza su borde occidental, un importante bosque de ribera, el jardín de las rosas, así como la casa museo de Federico García Lorca.

- **SGEL-10. PARQUE TICO MEDINA**

Espacio libre situado mayoritariamente en el Distrito Zaidín, segregado por el curso fluvial del Río Genil. Se pueden distinguir dos ámbitos, el primero de ellos (SGEL-08 del PGOU del 2000), comprendido entre la glorieta de Neptuno y la margen derecha del río Genil, cuenta con una superficie aproximada de 16.037 m<sup>2</sup>s y, el segundo (SGEL-09 del PGOU que se revisa), resuelve el contacto entre el borde occidental del sector PP-S-1 “Carretera de Armilla” y la GR-30 y posee una superficie de 77.226 m<sup>2</sup>s.

Se trata de unos terrenos cuya obtención se adscribía al desarrollo del sector del plan vigente PP-S-1. En la actualidad se encuentran obtenidos y urbanizados.

Disponen de buena accesibilidad desde los principales distribuidores de comunicación.

Los terrenos pertenecientes a este sistema general situados al norte del río Genil, ponen en relación el referido curso fluvial con el Parque García Lorca. Mientras que los localizados al sur, cuentan con un valor añadido, al ser nexo de unión entre los ríos Genil y Monachil, de ahí su enorme importancia a la hora de resolver la conectividad ecológica entre ambos cursos fluviales.

- **SGEL-11. PARQUE PTS.**

Espacio libre de 138.700 m<sup>2</sup> de superficie situado en el Distrito de Zaidín, concretamente en la margen derecha del río Monachil.

El plan vigente lo adscribió al desarrollo del suelo urbanizable PP-T2 para su obtención. En la actualidad, se encuentra obtenido y urbanizado.

La vinculación de este espacio con la Vega de Granada se consigue, de una parte, a través del río Monachil; por ello, este espacio libre tiene vocación para convertirse en nexo de unión

entre lo urbano y lo natural y, de otra parte, mediante la Carretera de la Zubia. Este viario incorpora en su configuración un espacio reservado para modos de transporte no motorizados (bicicletas y peatones) que fortalece las relaciones de la ciudadanía con el medio natural.

Parque de la Salud, se resuelve el contacto y la integración de la carretera autonómica A-365 (Distribuidor Sur), principal acceso a Sierra Nevada, que bordea el extremo sur de la ciudad de Granada.

- **SGEL-12. PARQUE GARCÍA ARRABAL**

El Parque García Arrabal, con una extensión de 23.968 m<sup>2</sup>, está ubicado en la calle Torre de la Pólvora. Además de ser un lugar de esparcimiento, y relación de los granadinos residentes en el Distrito de Zaidín, resuelve la integración paisajística de la A-395 y sirve de nexo de unión entre el Parque del Monachil y el del Serrallo.

- **SGEL-13. PARQUE DEL SERRALLO.**

Situado en el Distrito Genil, en el borde sur del barrio de Cervantes, resolviendo el contacto de la ciudad con la Ronda Sur. Cuenta con una superficie de 31.925 m<sup>2</sup>. Se encontraba adscrito para su obtención al suelo urbanizable PP-T2 del plan general que se revisa, de cara a su obtención. En la actualidad se encuentra completamente urbanizado.

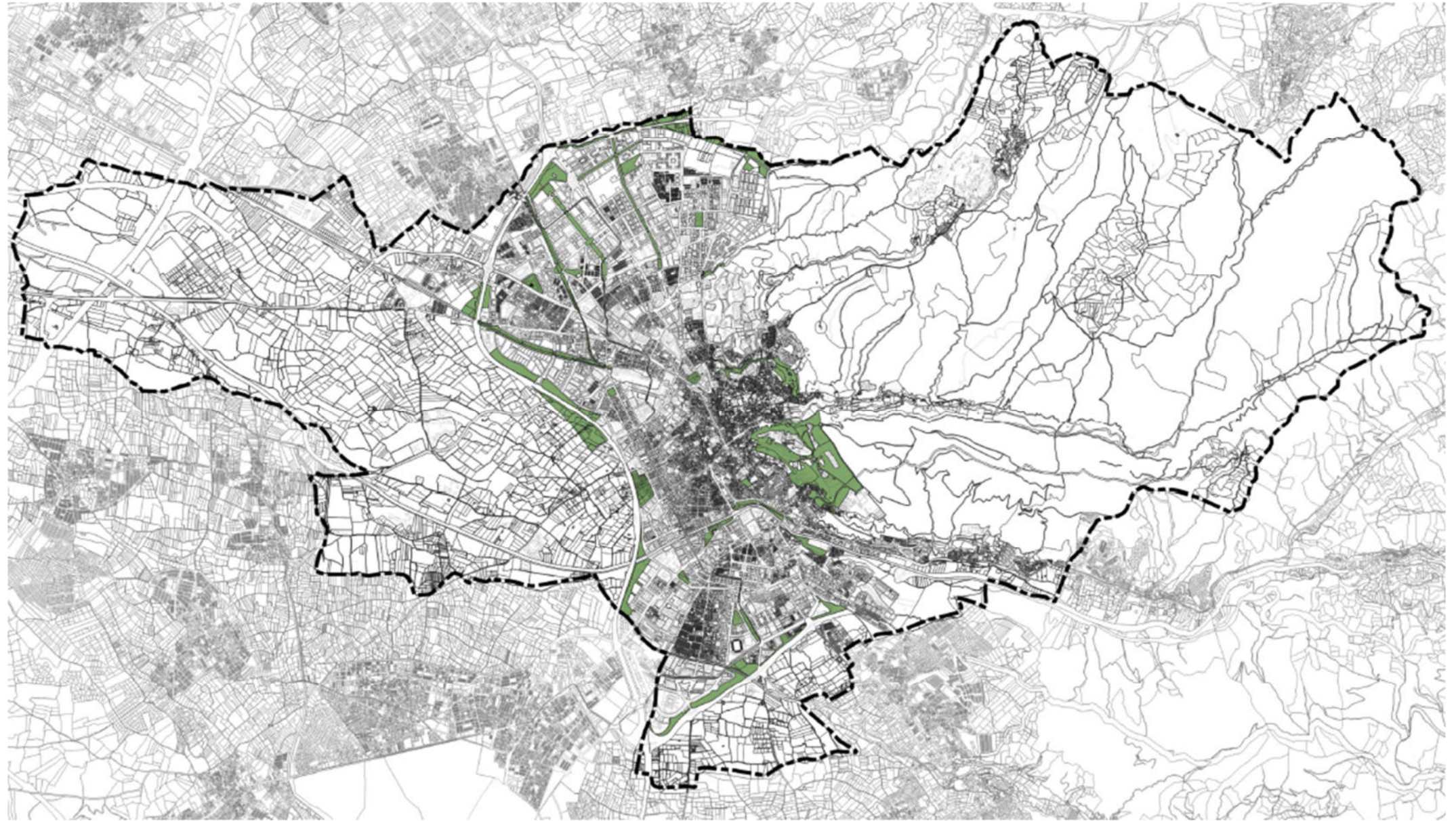
Se relaciona con el Parque del Río Monachil, a través del Parque García Arrabal (SGEL-13), localizado en la urbanización Mirasierra, y la conectividad con el medio rural se produce al sur del Camino de Caicena, aprovechando el paso subterráneo de la Cartera A-395.

A estos hay que añadir una serie de elementos básicos en la configuración del modelo de ordenación constituidos por una secuencia de bulevares tanto con directriz radial como circunvalar, que resuelven la conexión interzonal entre diferentes áreas de la ciudad, de geometría reconocible, de marcado carácter lineal, articulados mediante rotondas eficientemente dimensionadas, que albergan plataformas verdes, con una importante función conectiva, que acompañan en su recorrido al sistema viario estructurante. Igualmente existen numerosos espacios verdes a modo de parques interurbanos que se incluyen en la trama urbana. Todo ello suma una superficie que se añade a los sistemas generales ya descritos con un total de 1.273.919 m<sup>2</sup>.

En base a lo expuesto, la suma de los sistemas generales de espacios libres existentes y propuestos del nuevo PGOM asciende a 2.413.742 m<sup>2</sup>, resultando un estándar en el entorno de 10 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, dando cumplimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 82 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Todos estos elementos del sistema generales de espacios libres forman parte de la Infraestructura Verde del medio urbano, en continuidad, mediante conectores o corredores ambientales, entre ellos y con los elementos de la Infraestructura Verde en suelo rústico, ayudando a aportar numerosos servicios ecosistémicos de tipo cultural (ocio, salud, bienestar, aspectos sociales, etc.) y de regulación (regulación térmica, purificación del aire, control de la erosión, etc.). Porque para que los espacios verdes urbanos sean ecológicamente funcionales se ha de asumir una perspectiva territorial y sistémica en su planificación, que tenga en cuenta e integre los procesos y flujos ecológicos que tienen lugar en el territorio. Por este motivo, la concepción y el diseño del sistema de Infraestructura Verde de Granada está condicionados por el marco territorial en el que se inscribe la ciudad, y tiene en cuenta las particulares condiciones bióticas, hidrogeológicas, etc. más allá incluso del propio municipio de Granada.

Código	Denominación	Clasificación	Superficie en m2	Existente / Propuesto	Gestión	Estado
SGEL-01	PARQUE RIBERA DEL BEIRO	SUELO RÚSTICO	11.903	PROPUESTO	OBTENIDO PARCIALMENTE	NO URBANIZADO
SGEL-02	PARQUE DEL BARRANCO DE SAN JERÓNIMO	SUELO URBANO	184.157	PROPUESTO	OBTENIDO PARCIALMENTE	NO URBANIZADO
SGEL-03	PARQUE DEL BARRANQUILLO	SUELO URBANO	78.556	EXISTENTE	OBTENIDO	NO URBANIZADO
SGEL-04	PARQUE DE LA LAGUNA	SUELO RÚSTICO	50.918	PROPUESTO	OBTENIDO PARCIALMENTE	NO URBANIZADO
SGEL-05	PARQUE DE LA VEGA	SUELO URBANO	133.463	PROPUESTO	OBTENIDO	URBANIZADO PARCIALMENTE
SGEL-06	PARQUE LÍNEAL SOBRE EL ANTIGUO CORREDOR FERROVIARIO DE MOREDA	SUELO URBANO	81.711	PROPUESTO	OBTENIDO PARCIALMENTE	URBANIZADO PARCIALMENTE
SGEL-07	PARQUE LINEAL DEL FERROCARRIL	SUELO URBANO	95.271	PROPUESTO	OBTENIDO PARCIALMENTE	URBANIZADO PARCIALMENTE
SGEL-08	BULEVAR FEDERICO GARCIA LORCA	SUELO URBANO	84.251	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-09	PARQUE GARCÍA LORCA	SUELO URBANO	69.113	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-10	PARQUE TICO MEDINA	SUELO URBANO	93.263	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-11	PARQUE PTS	SUELO URBANO	138.700	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-12	PARQUE GARCIA ARRABAL	SUELO URBANO	23.968	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-13	PARQUE DEL SERRALLO	SUELO URBANO	31.925	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-14	PARQUE ALMANJAYAR	SUELO URBANO	32.229	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-15	PARQUE 28 DE FEBRERO	SUELO URBANO	17.780	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-16	PARQUE ALMUNIA	SUELO URBANO	31.841	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-17	PARQUE DE LA VIRGENCICA	SUELO URBANO	15.366	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-18	BULEVAR JOAQUINA EGUARAS	SUELO URBANO	53.012	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-19	PARQUE DE LOS JARDINES DEL TRIUNFO	SUELO URBANO	16.775	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-20	PARQUE DE LA MURALLA DE LA ALBERZANA	SUELO URBANO	34.561	PROPUESTO	OBTENIDO	NO URBANIZADO
SGEL-21	PARQUE CÁRMENES DE SAN MIGUEL	SUELO URBANO	11.693	EXISTENTE	OBTENIDO	NO URBANIZADO
SGEL-22	PARQUE RAFAEL FERNÁNDEZ PIÑAR	SUELO URBANO	9.289	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-23	JARDINES PASEO DEL SALÓN Y PASEO DE LA BOMBA	SUELO URBANO	35.011	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-24	PASEO DEL VIOLÓN	SUELO URBANO	29.148	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-25	PARQUE EQUIPADO PASEO FUENTE DE LA BICHA	SUELO URBANO	34.649	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-26	PARQUE DE CARLOS CANO	SUELO URBANO	16.508	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-27	PARQUE CRUZ DE LAGOS	SUELO URBANO	12.541	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-28	PARQUE DE LA ALHAMBRA	SUELO URBANO	676.010	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-29	PARQUE CERRO DE SAN MIGUEL	SUELO URBANO	67.010	PROPUESTO	OBTENIDO	NO URBANIZADO
SGEL-30	BULEVAR CARLOS V	SUELO URBANO	19.996	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-31	PARQUE GLORIA FUERTES	SUELO URBANO	20.845	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-32	MANTENIMIENTO DE LA VEGA	SUELO RÚSTICO	166.485	PROPUESTO	NO OBTENIDO	NO URBANIZADO
SGEL-33	CUARTO REAL DE SANTO DOMINGO	SUELO URBANO	9.232	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
SGEL-34	BULEVAR CASERÍA DE AGUIRRE	SUELO URBANO	26.562	EXISTENTE	OBTENIDO	URBANIZADO
<b>TOTAL</b>			<b>2.413.742</b>			



*Sistemas Generales de Espacios Libres*

## 5.2. SISTEMAS GENERALES PARA LA MOVILIDAD.

Las redes de comunicación que garantizan la movilidad de las personas y mercancías se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En el caso de Granada los sistemas generales para la movilidad presentan varios componentes básicos: el sistema viario, los modos ferroviarios, la red básica para la implementación de modos de transportes no motorizados, complementada a su vez con el sistema vía pecuario y los corredores fluviales que se proponen.

### 5.2.1. EL SISTEMA VIARIO Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

En el Avance del PGOM el sistema viario se concibe desde una doble consideración:

- Como sistema distribuidor de flujos, es decir, adecuando su definición geométrica a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos.
- Como definición morfológica, huyendo de adoptar criterios de carácter sectorial indiferentes a las condiciones específicas del entorno en el que cada vía transcurre. La incidencia en la forma urbana resultante que resulta del trazado viario ha de ser una condición insoslayable en su proyecto e ideación.

Es necesario aclarar que cuando nos referimos al sistema viario, estamos aludiendo no sólo al espacio destinado a la circulación de vehículos y su estacionamiento -así como a sus elementos funcionales- sino también, a la circulación peatonal y áreas estanciales, cuya función principal es facilitar la relación y el intercambio social de los ciudadanos, y a las plataformas reservadas para algún modo o tipo específico de transporte, tales como sistemas de transporte colectivo de capacidad intermedia, carriles bus, carriles bici, etc.

Con ello, se reconoce la condición del sistema viario como espacio multifuncional. El reto que surge es encontrar el equilibrio adecuado, en cada caso, entre los diferentes usuarios de la vía pública, así como entre éstos y el entorno próximo.

La jerarquización planteada en el Avance es fruto de la aplicación -a los distintos tramos de la red de calles- de un conjunto de criterios de valoración, tales como:

- **Su condición funcional.** La red viaria en la ciudad desempeña dos funciones básicas: (a) como canal de transporte sirve al tráfico rodado-enfatizando la importancia del transporte colectivo de superficie- y al tráfico no motorizado (peatonal y bicicleta); (b) como soporte de actividades facilita el acceso a los edificios -tanto para el peatón como para el vehículo- así como el

estacionamiento, con especial relieve de la carga y descarga de mercancías. Al mismo tiempo, la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano/metropolitano, urbano, o zonal.

- **Características de diseño.** Otros elementos de diferenciación de los rangos o niveles de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, condicionados por la composición y características del tipo tráfico que circula por ellos. En todo caso, el sistema viario no debe ser proyectado con un criterio meramente funcionalista, sino que deben definirse acciones viarias con capacidad estancial y ambiental, al objeto de aumentar el papel de paseo y relación urbana de la red de calles urbanas.
- **Composición del tráfico y actividades asociadas.** Los usos desarrollados en los márgenes del viario le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización. Las decisiones sobre localización de actividades deben adecuarse a las funciones a desarrollar por los diferentes elementos de la red de calles a proyectar (canalización de tráfico de paso, canalización de transporte público, capacidad estancial del espacio de la calle, etc.) teniendo en cuenta que cuanto mayor es la presencia de actividades urbanas en los márgenes de una calle más importante será la demanda de accesibilidad, lo cual obliga a considerar la prevalencia de su carácter intermodal desde el protagonismo de los modos no motorizados (fundamentalmente peatonal) y una dotación de transporte público a distancias razonables.

Atendiendo a los criterios anteriores, el sistema general viario de Granada se categoriza en dos niveles:

#### 1. Nivel territorial, o de articulación exterior.

Constituido por las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante, en itinerarios supramunicipales. Constituido por el conjunto de carreteras competencia del Estado o de la Junta de Andalucía. Son las siguientes:

Viario territorial exterior, que organiza las conexiones de la ciudad y del conjunto del área metropolitana con el resto de la Comunidad Autónoma y del Estado. En la red principal destacan:

- A-44 (Variante exterior de Granada. Sierra Nevada-Costa Tropical).
- A-92 (Andalucía Occidental - Andalucía Oriental)

- A-81 (Badajoz - Granada por Córdoba).

Viario metropolitano, esquema de movilidad del Área Metropolitana de Granada que facilita la comunicación entre los diferentes asentamientos residenciales, equipamientos y espacios productivos:

- A-92G que conecta Granada con el Aeropuerto Federico García Lorca.
- GR-30 (Circunvalación de Granada)
- Distribuidor Norte (A-4006)
- GR-43 (Acceso a Granada desde la N-432).
- La Ronda Sur (A-395)

En todos estos grandes elementos infraestructurales se apuesta por incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente, sin alterar su función como canalizadora de flujos. Es decir, fomentar el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

Se están planteando nuevas propuestas de infraestructuras viarias en el ámbito de la Aglomeración Urbana de Granada que tienen incidencia en el término municipal.

Estas propuestas son las siguientes:

- Acceso segunda circunvalación de Granada por Churriana.
- Ronda Noroeste.
- Ronda Suroeste.
- Colector Sur.
- La denominada Ronda Este.

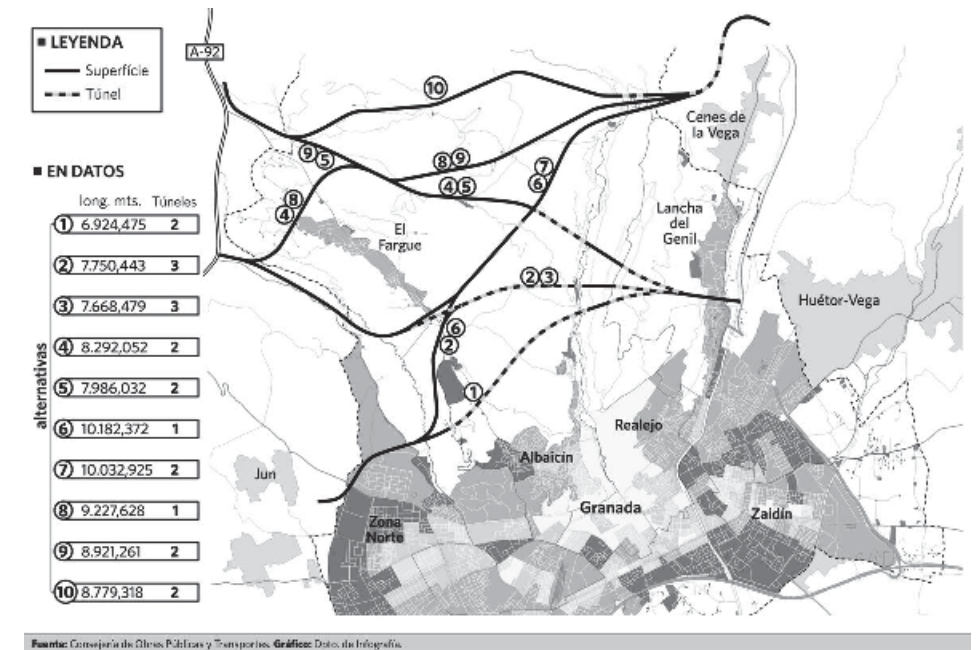
Así mismo, el Documento completo del PGOM, valorará la línea estratégica sobre movilidad sostenible y movilidad activa, así como las medidas establecidas por el Plan de Infraestructuras y Movilidad de Andalucía. PITMA 2030, en el municipio de Granada.

## 2. Red viaria de nivel urbano.

En el sistema propuesto para la ciudad de Granada, la red viaria urbana está formada por dos sistemas superpuestos en los que calles y avenidas se articulan, y canalizan la circulación rodada y peatonal de la ciudad, conectando también la red viaria de rango territorial con el interior. De esta forma, la red viaria urbana se entiende como el conjunto de espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar la circulación de personas

y vehículos.

Una de las premisas para llevar a cabo la reorganización de la accesibilidad al interior de la ciudad de Granada, ha sido marcar el patrón para los flujos desde la red viaria exterior, que ha sido establecido desde el viario territorial hacia el viario principal urbano, conectando con el viario de penetración tangencial a los bordes de las distintas Áreas Funcionales identificadas por el Plan de Movilidad Urbana Sostenible realizado con horizonte 2025, protegiendo de la presión las áreas centrales y de especial tratamiento de la ciudad.



Los condicionantes asumidos para establecer un nuevo modelo de jerarquía viaria para la ciudad de Granada son:

- La priorización de los movimientos centrífugos en los flujos motorizados de paso, hacia los primarios urbanos y hacer que se articulen con los viarios de alta capacidad como la circunvalación (A-44), que, inevitablemente debe asumir funciones de carácter urbano recogiendo y distribuyendo tráfico entre distritos. De esta forma, la asignación de un rango superior de jerarquía puede imponer ciertas restricciones a la permeabilidad transversal, ya que la importancia de su continuidad puede entrar en conflicto con estas propuestas de continuidad transversal.

- b) Una correcta localización de los tramos donde se pueda garantizar la continuidad transversal, la permeabilidad de flujos y conectividad de una red coherente con los sistemas generales de los espacios públicos, plazas, equipamientos de ciudad, etc., a los efectos de que la malla urbana quede enlazada con criterios de sostenibilidad aplicable a todas las escalas, ciudad y barrio.
- c) Una redefinición de los conceptos formales y funcionales para el sistema viario, al haberse orientado hacia la coexistencia entre diferentes redes de transporte sobre un mismo soporte físico de la escala urbana.
- d) Introducción de prioridades para los residentes, servicios, el transporte público colectivo, los itinerarios para peatones y ciclistas, etc. todo ellos reutilizando el viario existente para que, además, sean asumidos como ejes de actividad productiva y, por tanto, como ejes de centralidad de barrio.
- e) La asignación de la jerarquía de calles con prioridad inversa, es decir, partiendo de la asignación de rangos principales de la red para los modos “no motorizados” y transporte público, donde la cuota del automóvil es adecuada a su demanda real.
- f) Introducir unas nuevas reglas de diseño que posibiliten la coexistencia y la eficacia de todos los modos en un mismo lugar. Estos patrones de diseño deben ser explicitados en el Plan de Ordenación Urbana.

En base a estas consideraciones la red viaria urbana de Granada se organiza en dos grupos:

### 2.1. Red Urbana Básica.

Las funciones principales de este primer nivel urbano son el transporte, la distribución y la accesibilidad motorizada urbana. La red básica se organiza desde el viario de conexión territorial, la red urbana principal, la red secundaria de carácter colector-distribuidor y red de ejes especializados de aproximación al barrio. Dentro del viario existente se define la siguiente clasificación tipológica:

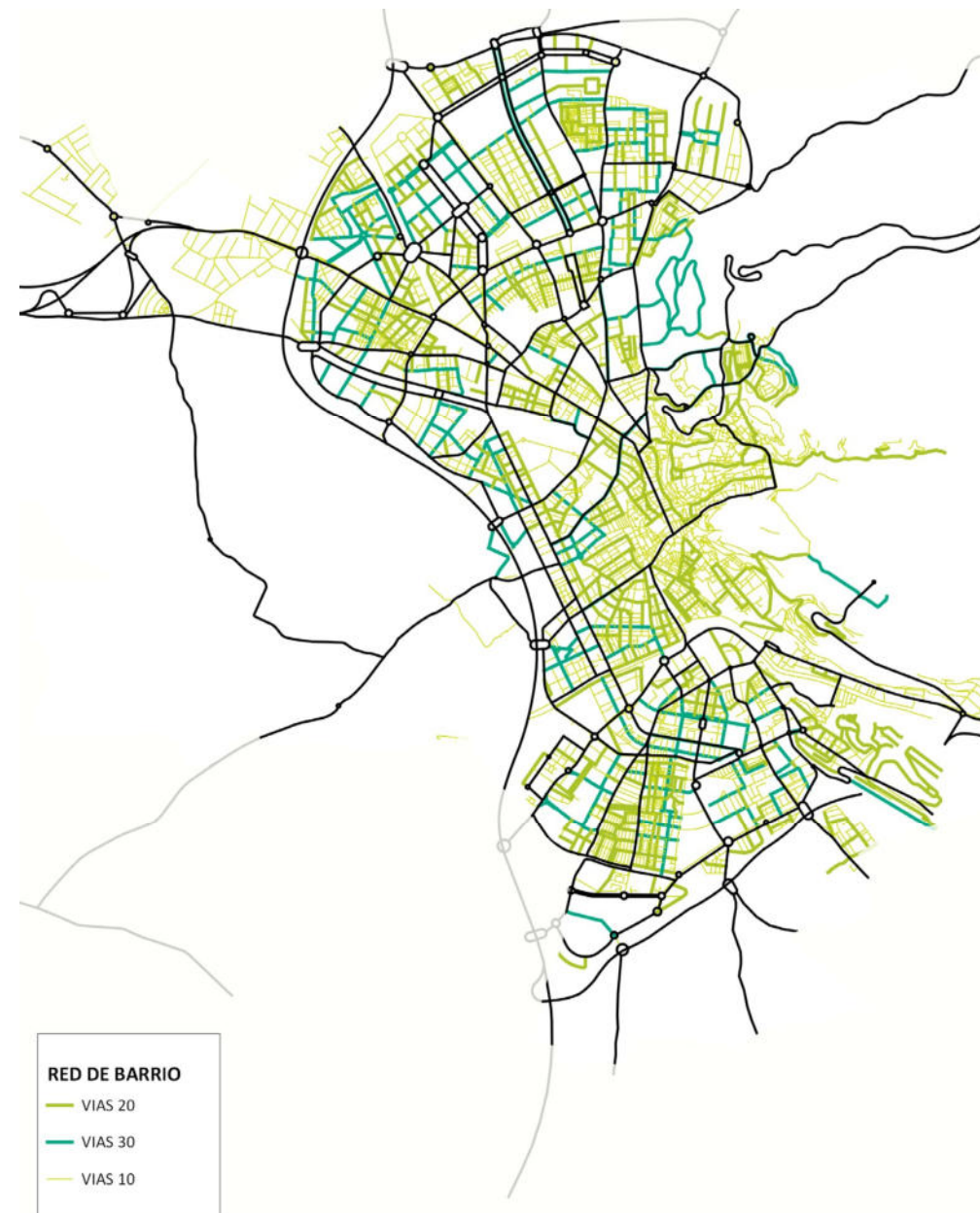
- Viario Principal Urbano: Formado por el viario especializado en viajes de medio y largo recorrido a través de la ciudad. Es un viario de mayor capacidad, diseñado para mayores velocidades de circulación. Para garantizar la conectividad y la fluidez de la circulación de los vehículos privados y del transporte público, deben disponer, siempre que sea posible,

de al menos dos carriles por sentido y una gestión eficaz del tráfico, sin mermar la capacidad de circular de los peatones. La velocidad máxima permitida será de 50 km/h. El conjunto de calles con esta funcionalidad configura la red principal de la ciudad.

- Viario Secundario Urbano: Sirve para canalizar los tráficos para el acceso a los barrios procedentes del viario principal y con destino local, o bien de salida de los barrios procedentes del viario local con destino al principal. Estas vías juegan un papel fundamental dentro del entramado urbano, pues del correcto funcionamiento de las mismas dependerán los niveles de congestión del viario urbano. Son vías donde se producen agrupaciones de tráficos procedentes de distintas zonas, es decir asumen cierta función colectora, aunque deben incorporar una carga peatonal significativa.
- Viario de aproximación al Barrio “Eje especializado aproximación al Barrio”: Vías 30. Es un modelo de vía que debe servir para amortiguar la presión y gradar la inserción de tráficos en el interior de los barrios. A una escala de red básica actuaría como viario de acceso especializado, primando el acceso de residentes y evitando, en lo posible, cualquier posibilidad de tráfico de paso, mediante la reordenación de accesos. Su finalidad sería la de articular la distribución de los tráficos con destino en estos barrios y de salida de los mismos, hacia viarios de mayor capacidad como norma general viarios secundarios, con prioridad para el transporte público. Son vías de carácter urbano en las que priman la especialización de accesos y usos asociados a la trama viaria, se introducen como vías 30 de red básica. Normalmente se ubican en la periferia de los barrios y funciona como delimitadores de estos.

### 2.2. Red Urbana Barrial

En estas vías se debe priorizar la figura de los peatones y adecuar ésta a la presencia de vehículos. También debe de ser en ellas donde se instalen la mayor parte de los aparcamientos (regulados y de residentes) y las zonas destinadas a carga y descarga. En comparación con las vías de la red principal, las calles de la red local tienen una intensidad de tráfico inferior y el límite de velocidad será de 30 km/h, excepto en las zonas semipeatonales, y en el viario interior de los barrios, donde es recomendable que no se superen los 20 km/h. Su función principal es el acceso a los usos situados en sus márgenes cuyas funciones prioritarias son: la residencial, el paseo, compras... La red de proximidad se clasifica a su vez en:



- **Calles 20.** Aseguran el acceso a los usos y funciones de los edificios e instalaciones. El diseño físico de estos elementos debe garantizar un carácter de espacio público estancial, permitiéndose juegos y paseo en toda la superficie de la calle.
- **Calles 10.** Consolidan las funciones peatonales y estanciales facilitando las relaciones comerciales, patrimoniales, turísticas y sociales. El diseño físico de estos elementos debe garantizar la ausencia de vehículos salvo en casos excepcionales y regulados con permisos especiales.

La propuesta de jerarquización viaria tiene como objetivo limitar el tráfico de paso, la nueva célula organizativa de la movilidad como elemento conformador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano. Y que en nuestro caso son las distintas Áreas Funcionales delimitadas en el PMUS Horizonte 2025.

En cada una de las Áreas Funcionales el tráfico interior se restringe al demandado por el residente por lo que, además de disminuir sustantivamente la intensidad de los flujos, la velocidad del desplazamiento motorizado se acomoda a la del peatón. Su adopción coadyuvará a disponer un muy importante espacio de las calles para uso no motorizado, preferentemente peatonal (se calcula que podrían liberarse entre un 50-70% del espacio de las calles eliminando tan solo en un 15-20% del tráfico de vehículos no residentes), y facultará, complementariamente, la incorporación de mejoras en los parámetros de urbanización del espacio público que inviertan sus actuales tasas de impermeabilización.

Esta nueva organización representa, por tanto, una táctica innovadora, transversal e integradora de ordenación urbana que tiene por objeto recuperar el espacio público para las personas, reducir el transporte motorizado, promover los estilos de vida activos, lograr que las ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático. De esta forma, muchos tejidos urbanos de Granada podrán alcanzar las ratios de verde por habitante recomendadas por la Organización Mundial de la Salud (10 m<sup>2</sup> de suelo/habitante), Este nuevo modelo de movilidad, además, prioriza el enfoque de la salud reduciendo de manera significativa las exposiciones perjudiciales a las que nos somete el modelo actual, reduciendo los niveles medios anuales de contaminación atmosférica (las Agencias de Salud Pública y de Ecología Urbana de Barcelona lo cifran en un 24%), y de ruido del tráfico. Pero además, se produciría un considerable descenso en el consumo de energía (las citadas agencias estiman que el consumo actual de energía destinada a movilidad se reduciría por cuatro).

Las mejoras que conseguirá su implantación en las unidades residenciales serán las siguientes:



- Facilitar los recorridos del peatón en la aproximación a los equipamientos y centros de atracción de la movilidad. Informar de los tiempos andando a los equipamientos y centros de atracción.
- Evitar los puntos conflictivos entre el automóvil y el peatón.
- Implantar soluciones de plataforma única y movilidad en coexistencia para calles de usos mixtos y ejes de barrio con potencial comercial.
- Rediseñar la gestión semafórica desde la prioridad peatonal.

Pero, sobre todo, la ventaja de esta nueva organización propuesta es que para su primera implantación se requiere solo señalar los bucles de acceso, y las entradas a las calles residenciales con señales normalizadas del tipo S-28, indicadoras de zonas de residentes prohibido a otros conductores. Más tarde, por supuesto, se debe adecuar el espacio público.

La nueva Ley de Cambio Climático y Transición Energética dispone que es obligatorio disponer zonas de bajas emisiones en las ciudades de más de 50.000 habitantes antes de 2023. En ambos casos se aplican restricciones de acceso, circulación y estacionamiento a determinados tipos de vehículos, con el objetivo de mejorar la calidad del aire y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero, conforme a la clasificación de los vehículos por su nivel de emisiones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Vehículos vigente. Con ello se consigue, además: pacificar el tráfico, favorecer las relaciones peatonales al tiempo que se recupera espacio público que resulta ser innecesario para la gestión de la movilidad motorizada. Las restricciones al tráfico no van a afectar a la accesibilidad de los residentes y los vehículos autorizados.

En la actualidad, el Ayuntamiento de Granada está trabajando para poner en marcha de forma progresiva una Zona de Bajas Emisiones (ZBE) con una superficie de 357 hectáreas, donde se priorizarán los desplazamientos a pie, los sistemas de movilidad personal y el uso del transporte público, y ello con el objetivo de reducir la contaminación y hacer de Granada, una ciudad libre de emisiones contaminantes y más saludable para vivir.

La ZBE queda enmarcada dentro de los siguientes límites:

- Límite Sur: Eje Paseo del Violón – Paseo de los Basílios – Carretera de la Sierra.
- Límite Este: Eje Camino de la Silla del Moro – Sacromonte – Albaicín.
- Límite Norte: Eje Camino de la Ermita – Calle Fajalauza – Pagés – Capitán Moreno.
- Límite Oeste: Eje Gran Capitán – Pedro Antonio de Alarcón.

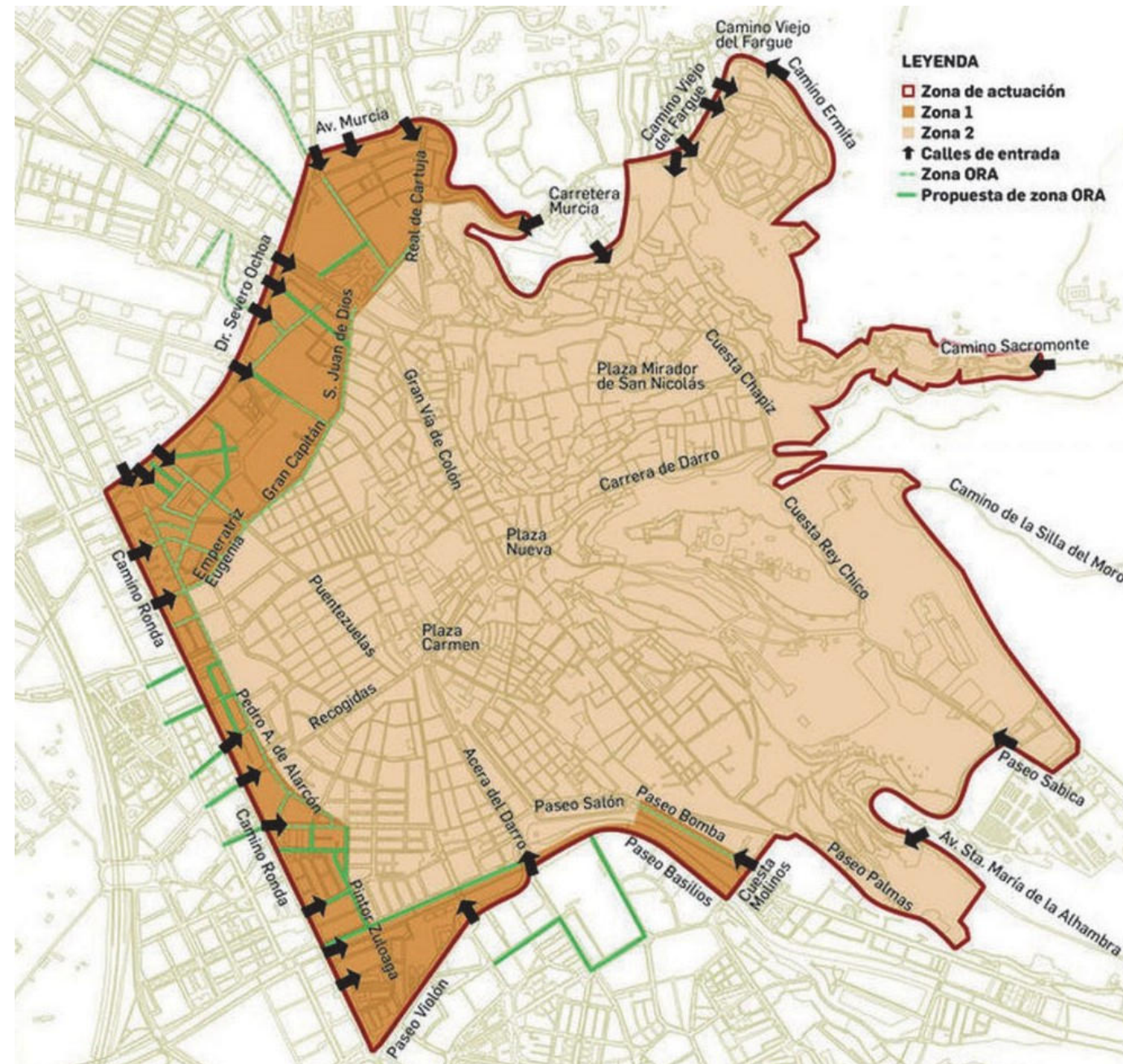
Engloba una población estimada de 58.245 habitantes.

Según el proyecto, tendrá la “finalidad de mitigar las principales problemáticas relacionados con la contaminación asociados a elevados niveles de emisión de partículas (PM), óxidos de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) y ozono (O<sub>3</sub>), cuyos niveles son reiteradamente elevados como consecuencia de las circunstancias climatológica existentes, las características orográficas intrínsecas, la estabilidad atmosférica, las bajas precipitaciones y la proximidad del continente africano. Además, trata de lograr una mejora en la seguridad vial y fluidez del tráfico, la accesibilidad universal y los derechos de las personas con movilidad reducida, los modos de movilidad activa con el fin de alcanzar la armonización de los distintos usos de las vías y los espacios públicos urbanos, para hacerlos equilibradamente compatibles con la garantía de la salud de las personas, la mejora de la calidad del aire y la protección del medio ambiente y la integridad del patrimonio histórico, así como la ordenación de la distribución urbanas de mercancías.

Para el control de la zona se prevén “18 puntos de control mediante cámaras de lectura de matrículas, capaces de identificar la etiqueta ambiental de los vehículos”. Estarán repartidas por todo el perímetro y garantizarían, según los sentidos actuales de la circulación de las calles, el control de todos los posibles accesos.

Para la regulación de los aparcamientos de residentes habrá distintas zonas dentro de la ZBE y los vehículos de los residentes estarán identificados por una pegatina y un número que le asignará su zona de residencia, que serán cuatro distintas.

- Zona 1: delimitada por la Carrera del Darro, Plaza Nueva, Reyes Católicos, Gran Vía, Avenida de Madrid, Carretera de Murcia, Camino Viejo del Fargue y Sacromonte.
- Zona 2: delimitada por Puente Blanco, Acera del Darro, Puerta Real, Reyes Católicos, Plaza Nueva, Carrera del Darro, Cuesta del Rey Chico, Paseo de la Silla del Moro, Paseo de la Sabica, Avenida Santa María de la Alhambra, Paseo de las Palmas (parcialmente), Cuesta Molinos, Puente Verde y Paseo de los Basílios.
- Zona 3: delimitada por Recogidas, Puerta Real, Acera del Darro, Paseo del Violón, rotonda del helicóptero y Camino de Ronda.
- Zona 4: delimitada por Camino de Ronda, Plaza Einstein, Avenida Fuentenueva, Severo Ochoa, Avenida de la Constitución, Gran Vía, Reyes Católicos, Puerta Real y Recogidas.



## 5.2.2. LOS MODOS FERROVIARIOS. EL TREN Y EL METRO.

### A. LAS PROPUESTAS PARA EL FERROCARRIL EN GRANADA.

Las propuestas que se planteen para el ferrocarril en Granada desde el Avance del Plan parten de las premisas que se describen a continuación, basadas en:

- El Protocolo para la remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de Granada suscrito en 2008 por el Ministerio de Fomento, la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento de Granada, y ADIF.
- El Estudio Informativo del proyecto de remodelación de la red arterial ferroviaria de Granada. Integración urbana del tramo la Chana– Estación de la línea Bobadilla-Granada y la nueva estación de Granada, redactado por el Ministerio de Fomento en diciembre de 2010 y en el cual se incluye el diseño de la estación AVE de Granada realizado por el arquitecto Rafael Moneo.
- La modificación del Protocolo para la remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de Granada del año 2012, acordada por el Ayuntamiento de Granada y el Ministerio de Fomento, planteando una nueva solución que mantenía el corredor de Moreda-Granada en su posición actual, y que permitiese la conexión con la línea de Bobadilla-Granada mediante la construcción de una nueva variante en túnel desde la A-44, y bajo la Avenida de las Alpujarras y la Placeta de Marte, hasta una nueva estación soterrada a la altura de la Plaza de Europa.
- Las propuestas de la Junta de Andalucía a los Fondo Next Generation, para la provincia de Granada:
  - La conexión ferroviaria entre Almería y Granada, habida cuenta que con la llegada de la alta velocidad se han reducido de manera significativa las conexiones de media distancia que unían el medio rural y las comarcas, y esto es especialmente significativo en Andalucía Oriental. Por ello considera que para articular esa zona de la comunidad autónoma y conectarla con la parte occidental es necesario mejorar la comunicación ferroviaria entre Almería y Granada, ya que la falta de electrificación no se adapta a las necesidades actuales. Forma parte del Corredor Mediterráneo, en el que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana propone la conversión de la vía única de ancho ibérico existente en vía única electrificada de ancho internacional.

- La mejora de la conexión Almería-Granada-Bobadilla, a la que se considera necesaria para articular Andalucía Oriental y conectarla con la zona occidental. Se trata de mejorar el trazado y el diseño y electrificar esa conexión, ya que se considera que el tramo Granada-Bobadilla supone actualmente un cuello de botella del Corredor Mediterráneo.
  - El enlace entre la capital y Motril, cuyo puerto es el único del Estado que no dispone de conexión ferroviaria. Esta actuación podría proporcionar una ruta alternativa a los tráficos ferroviarios de Andalucía junto con el Corredor Mediterráneo. El corredor Granada-Motril, además, permitiría al Puerto de Motril transitar mercancías a través de la Red Básica de mercancías que se consolide finalmente desde Granada, bien hacia el oeste en Bobadilla con el tramo Algeciras-Córdoba o bien hacia el norte en Linares-Baeza con el tramo Córdoba-Manzanares de la misma línea dirección hacia Madrid.
- Los proyectos y estudios, ya redactados o incluso en ejecución, que afectan al esquema ferroviario de Granada. Premisas:
    1. Nuevo trazado en variante de la Línea Moreda Granada, que permita el desmantelamiento de la línea actual desde los polígonos industriales de Asegra y Juncaril hasta Granada, y unificar los pasillos ferroviarios de acceso a la ciudad en el de la línea Bobadilla- Granada, lo que permite eliminar la cicatriz originada por dicha variante, y no solo en la ciudad de Granada, sino también en otros municipios de la Aglomeración Urbana.
    2. Resolver la ruptura de la ciudad que supone el actual trazado del ferrocarril en el tramo Chana-Estación de los Andaluces, por el que ahora entraría también la línea de Moreda.
    3. Habilitar la entrada ferroviaria, ahora ya unificadas la Línea de Moreda y la de Bobadilla, a la proyectada Área Logística de Granada, en el entorno de Mercagranada, para potenciar el tráfico de mercancías por vía ferroviaria. De esta forma, este nodo logístico podría actuar como distribuidor central de la zona oriental de Andalucía en el diseño de la Red Transeuropea de Transporte.

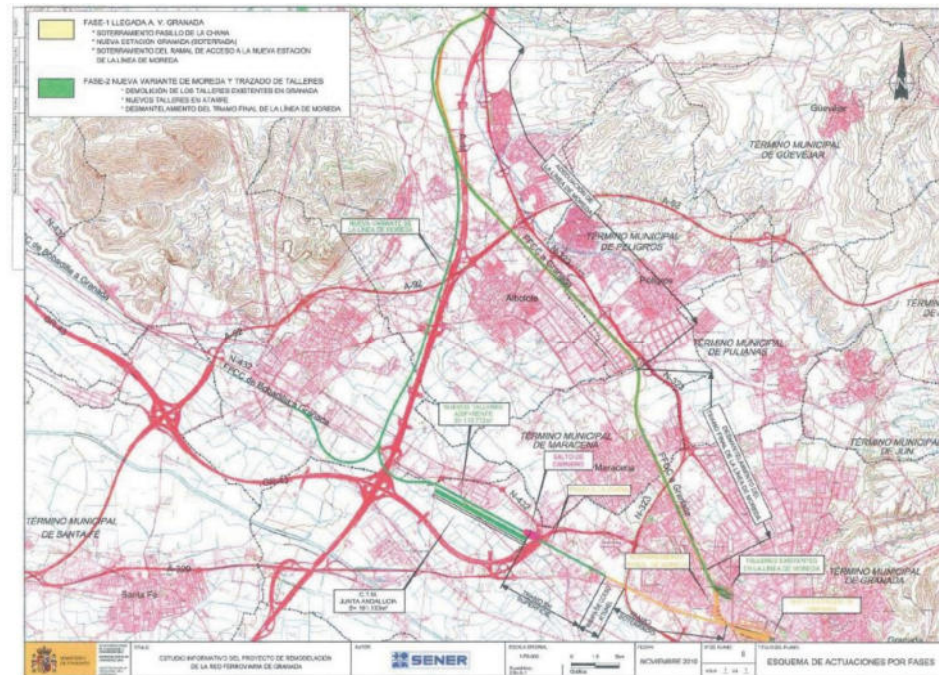


Imagen del nuevo trazado en variante de la línea Moreda-Granada

4. La imprescindible doble vía Loja-Granada, en ancho UIC e Ibérico pendiente de ejecutar, ya que actualmente el trazado ferroviario finaliza el gran viaducto de Archidona, que supone la construcción de túneles hasta conectar con la Vega de Granada. Su finalización permitirá ampliar las conexiones posibles desde Granada y aprovechar mejor los tiempos para concentrar trenes en horarios comerciales.
5. La incorporación de Granada al Corredor Ferroviario Mediterráneo en doble vía ancho UIC, que podría incluir también ancho Ibérico para las Cercanías.
6. La recuperación de la Media Distancia. Una sociedad que aspira a tener unos buenos medios de comunicación -y sostenibles- no puede dar de lado -como se ha dado de lado en Granada- al tren convencional que una pueblos y comarcas. Unas 600.000 personas podrían estar beneficiándose hoy en día de un tren de cercanías entre Loja y Granada que parase en todos los pueblos de la Vega de Granada. También Granada podría seguir unida con Linares y con Guadix utilizando la actual línea convencional de Moreda y Almería.

7. Asegurar la adecuada intermodalidad de los distintos medios de transporte de la aglomeración urbana de Granada, existentes o proyectados. Esta premisa, exigible desde un punto de vista exclusivamente de calidad del servicio del transporte, incentiva el uso de los modos públicos frente al privado y genera una mejora del resultado económico de explotación de los mismos, así como una reducción de los costes energéticos y medioambientales derivados de una reducción del uso del vehículo privado.

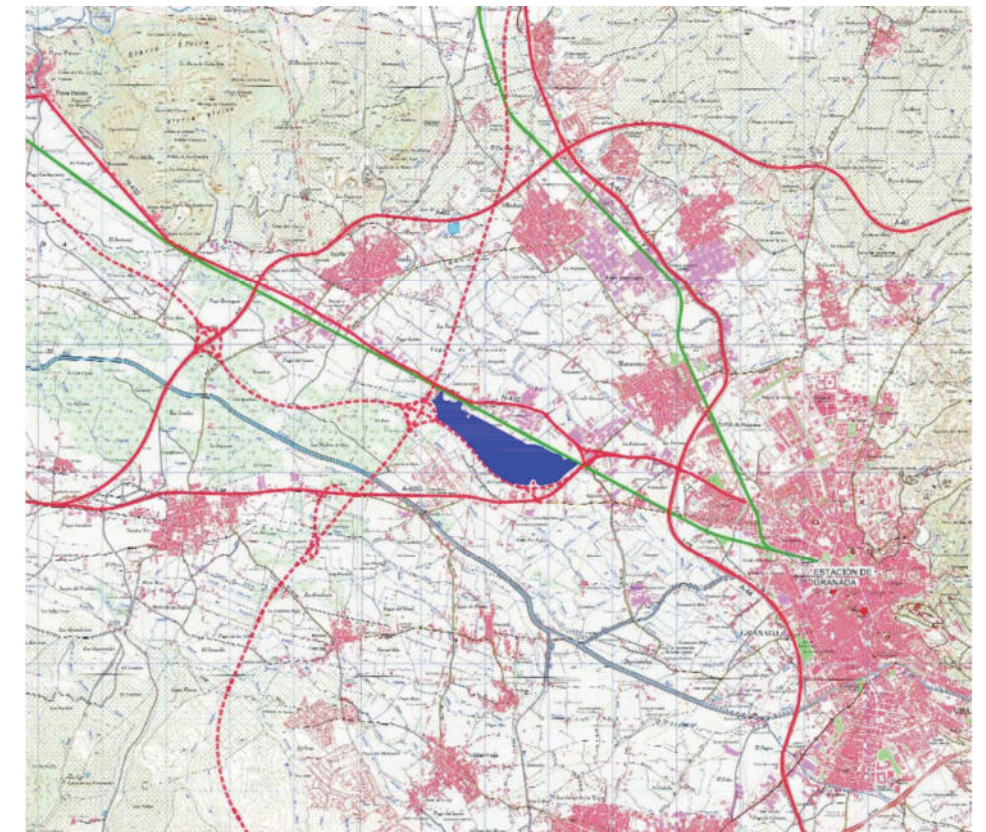


Imagen de la entrada ferroviaria a la proyectada Área Logística de Granada.

Con estas premisas se plantean alternativas para la línea Bobadilla-Granada, habida cuenta que ya parece que es una decisión firme de las autoridades ferroviarias y de las autoridades de transporte de la Junta de Andalucía:

- Un nuevo trazado en variante de la línea Moreda-Granada, unificada con la línea Bobadilla- Granada.
- Incorporación ferroviaria, ahora ya unificadas la Línea de Moreda y la de Bobadilla, a la proyectada Área Logística de Granada.
- Nuevos talleres ferroviarios junto al apartadero del Área Logística de Granada, en sustitución de las instalaciones existentes en Villarejo.



Imagen de la intermodalidad de los distintos medios de transporte de la aglomeración urbana de Granada.

Ello implica, que sea cual sea la Alternativa, por la que definitivamente se opte, es prioritaria la ejecución del nuevo tramo ferroviario entre Albolote y el Área Logística, paralelo a la Variante Exterior de Granada, y sus conexiones con las líneas de Moreda y Bobadilla.

La construcción de este nuevo trazado permite la supresión de la entrada ferroviaria entre El Polígono Juncaril y la actual Estación de Granada, tramo que forma actualmente una barrera física que fragmenta los barrios separados por el ferrocarril, que de esta manera facilitan su integración urbana, con la posibilidad de compartir las infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y dotaciones de forma próxima. El desmantelamiento de este tramo supone también una mejora para la integración metropolitana de Maracena con Granada, al habilitar de forma significativa las posibilidades de comunicación de este municipio con la ciudad central de la aglomeración urbana.

Este proyecto conseguirá cuatro objetivos fundamentales:

- Disponer la funcionalidad del corredor mediterráneo ferroviario de mercancías en Granada en el Centro Logístico CTM de Mercagranada. Esta infraestructura forma también parte de la futura conexión con el ferrocarril del Puerto de Motril.
- Liberar el paso del ferrocarril por la zona central de la ciudad, que separa los polígonos industriales de Asegura y Juncaril hasta Granada, y las zonas urbanas en ambos lados del dogal ferroviario. La variante propuesta permite el cosido urbano de la ciudad en ambos lados, ya sin barreras, liberando la 'cicatriz' ferroviaria que separa la ciudad en tres trozos por La Chana, Rosaleda, Ronda y Albayda, creando desigualdades sociales en ambos lados de la herida.
- Disponer un corredor verde para usos ocio-recreativos y movilidad ciclopeatonal.
- Trasladar las actuales instalaciones de talleres de RENFE en Villarejo al nuevo CTM de Granada.

El nuevo trazado con el que se ha trabajado en el este Avance es en vía única, en paralelo con la autovía Exterior de Granada. Tiene una longitud aproximada de 6,7 km según el trazado propuesto, que consiste en una solución en estructura, con dos viaductos principales sobre los suelos agrícolas al oeste de Granada (de 960 y 3.119 metros de longitud), solución que favorece la permeabilidad transversal y la mínima afección a la extensa red de caminos y carreteras locales y metropolitanas por donde discurre. Al encontrarse con la vía de Antequera y la Circunvalación de Granada A-44 el trazado se deprime en una trinchera, pasando debajo de la línea ferroviaria, recuperando el trazado de la vía existente con un último viaducto de 360 metros.

Los costes que se calculan para esta actuación, recordamos que imprescindible y anterior a cualquier actuación sobre el trazado ferroviario Loja-Granada en su llegada a la ciudad, se estiman en 248.284.886,29 €, y se corresponde con las tres actuaciones siguientes:

- Variante Exterior de Moreda: 187.781.486,29 €.
- Terminal Logística de Mercancías de Granada: 55.138.400 €.
- Traslado de los talleres de Villarejo al Centro de Transportes de Mercancías de Granada: 5.365.000 €.

Los suelos de la línea de Moreda que se desafectan del trazado ferroviario, se transformarían en un gran parque lineal de carácter metropolitano, ya que se extenderían más allá del municipio de Granada.

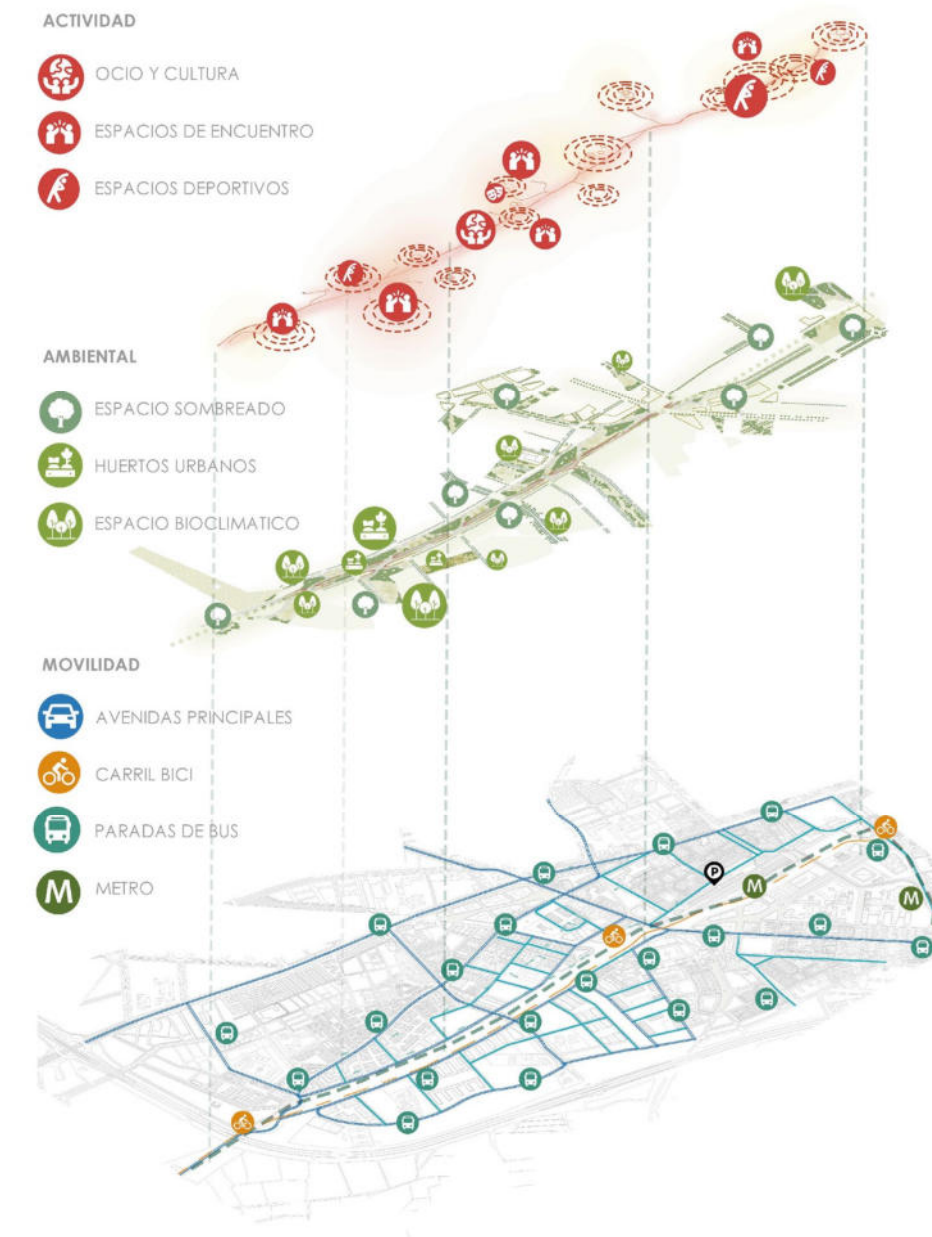
#### A.1. LA INTEGRACIÓN DEL AVE EN GRANADA

El Pleno del Ayuntamiento de Granada se ha pronunciado en repetidas ocasiones sobre la opción de integración del AVE en Granada apostando de entre todas las que se han planteado en estos años, por la integración soterrada de la vía. La última en Pleno del mes de Noviembre de 2023, con la aprobación de una declaración institucional por unanimidad a instar al Gobierno de España a firmar un convenio con el consistorio y con la Junta de Andalucía que permita soterrar las vías "en el menor tiempo posible".

Con el soterramiento se consigue la integración armónica de la ciudad, evitando la separación entre barrios y consiguiendo un desarrollo de la movilidad .

Recuperación de proyecto de soterramiento y posible solución de nueva estación soterrada en los suelos actuales de ADIF.

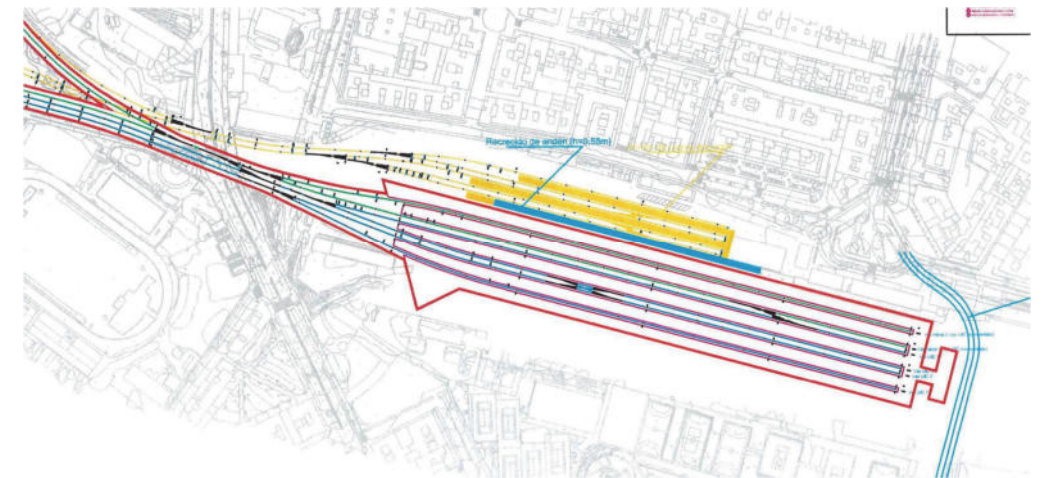
El trazado ferroviario se soterra desde el cruce con Camino de Ronda hasta cruzar la autovía de Circunvalación de Granada, en una longitud de unos 2.600 metros, cosiendo las dos partes separadas del barrio de La Chana en ambos lados del ferrocarril. La solución soterrada y la nueva estación cumple con todas las premisas de partida, aunque obliga a mantener una estación en superficie para servicio durante la ejecución de las obras, previamente al inicio del soterramiento, y obliga también al traslado previo al inicio del soterramiento de la Estación de Mercancías y depósito de Villarejo.



El soterramiento se ejecuta mediante una solución con pantallas de hormigón laterales, con losa superior y contra bóveda inferior, que se prolonga 3.700 metros sobre las vías existentes. La losa superior se diseñaría para poder albergar en su superficie un espacio ajardinado y suficientemente arbolado para constituirse en un parque lineal. La entrada en la estación de Granada está limitada por la cota del entubamiento del río Beiro en el Camino de Ronda, que debe ser la cota de la explanada del haz de vías de la nueva estación.

La nueva estación se deprimiría unos 2 metros sobre la cota actual del terreno, manteniendo la plaza de la estación superior y los andenes cubiertos con marquesina. Puede ser válido en este caso el proyecto que redactó en su día Rafael Moneo, o cualquier otro que se elabore y adapte a la solución propuesta.

En el estudio realizado por el Colegio de Ingenieros de Caminos de Granada propone un esquema de 6 vías de ancho UIC, y algunas pueden tener 3 railes para compatibilizar con ancho Ibérico, todas destinadas exclusivamente para servicios de viajeros. Hay que añadir al norte 2 vías laterales provisionales, que sirven mientras se construye la nueva estación, y no afectar al servicio ferroviario durante su ejecución. El esquema adjunto incluye la disposición de las vías provisionales.



Esquema vías provisionales durante la construcción de la nueva Estación soterrada en cota +665m.

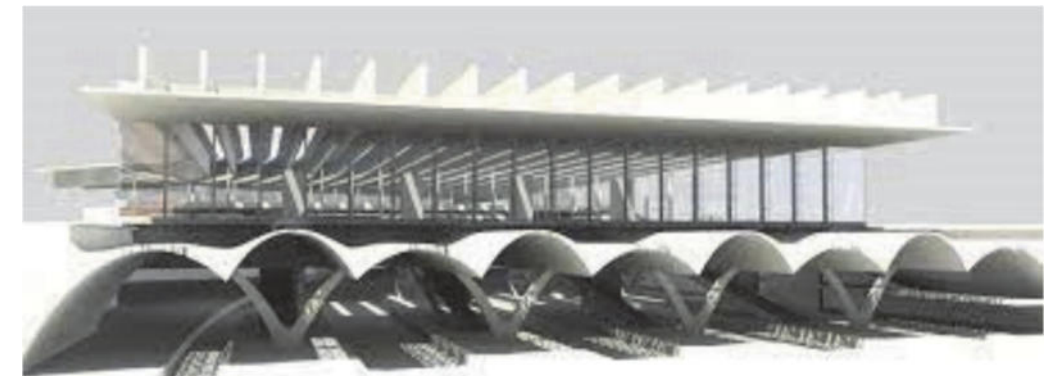


Imagen de la nueva estación proyectada en su día por Rafael Moneo



*Imagen orientativa y ensayo proyectual del esquema de ordenación sobre la recuperación del proyecto de soterramiento. Solución de nueva estación soterrada en los suelos actuales de ADIF.*



## B. LAS PROPUESTAS PARA EL METROPOLITANO DE GRANADA.

### El Metro de Granada.

El **Metropolitano de Granada** es un servicio de transporte público que gestiona la Consejería de Fomento y Vivienda a través de la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía. Este servicio de transporte, que se puso en marcha en el año 2017, tiene un marcado carácter supramunicipal, y beneficia especialmente a los habitantes situados en los municipios de la franja norte – sur del área metropolitana de Granada: Albolote, Maracena, Granada capital y Armilla.

Se trata de una sola línea de 16 kilómetros, discurre, básicamente, en superficie (83%), con un total de 26 estaciones (solo 3 de ellas subterráneas), separadas una distancia intermedia de unos 640 metros. Los 16 kilómetros discurren con doble vía, excepto un poco más de 500 metros en Armilla que tienen vía simple para favorecer la integración urbana. El trazado permite el acceso a los centros de interés social, económico y turístico de la ciudad de Granada y su aglomeración urbana. De esta manera, el Metropolitano se adentra en la ciudad en un recorrido norte – sur a través de áreas residenciales, grandes avenidas y zonas comerciales, dando también una mayor accesibilidad al comercio local. La duración del viaje se es de unos 22 minutos entre Albolote y La Caleta, y 26 minutos desde La Caleta hasta la parada término en Armilla.

Este recorrido da cobertura especialmente a puntos clave de especial interés para el ciudadano: los Hospitales Universitarios Virgen de las Nieves, San Cecilio y Parque Tecnológico, las distintas facultades de la Universidad de Granada, la zona deportiva del Nuevo Estadio Los Cármenes y el Palacio Municipal de Deportes, o el Parque Tecnológico. La población servida (a menos de 500 metros de una estación) se considera que es de casi 140.000 habitantes, y en el año anterior a la pandemia (2019) los usuarios fueron un total de 11,7 millones. La parada que mayor promedio de viajeros recoge es la ubicada en Recogidas, con un 13% aproximadamente, dicha parada es una de las soterradas y se ubica en pleno centro de la ciudad.

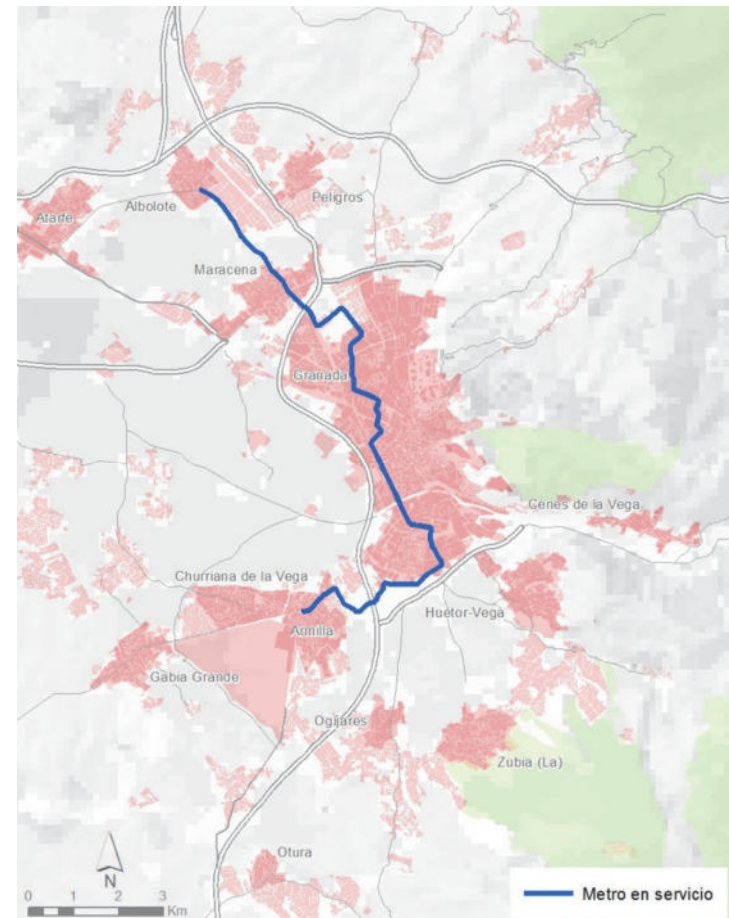
La intermodalidad es un elemento clave en la infraestructura, y desde la fase de diseño se incidió en la necesidad de la conexión del metropolitano con la red de transporte público existente, tanto de autobuses urbanos e interurbanos, como con el taxi y el tren, facilitando, además, la interacción con los medios de movilidad privados, tanto el coche como la bicicleta.

La estación de autobuses de Granada tiene parada propia, permitiendo la intermodalidad y facilitando el acceso al centro de la ciudad y otros lugares de interés para los viajeros, tanto de la provincia de Granada, como del resto de Andalucía y España. La zona de la estación de tren -la avenida de Andaluces y el campus universitario- es otra pieza importante dentro de la restructuración urbana generada por la infraestructura, donde además de situar una parada, se ha redistribuido el espacio en consonancia con la propia remodelación de la estación, donde ya llega la alta velocidad, siendo un punto de acceso importante a la ciudad.



La situación de un «aparcamiento disuasorio» en la estación del Polígono Industrial de Juncaril, en el término municipal de Albolote, permite el acceso desde el vehículo privado al Metropolitano, facilitando su uso en un radio mayor; además se incluyen aparcamientos para bicicletas.

El Metropolitano de Granada responde al criterio de accesibilidad universal pensado para personas de todas las edades y todas las capacidades. Las principales medidas de accesibilidad son: rampas de acceso en las paradas en superficie; escaleras mecánicas y ascensores en las estaciones subterráneas; vehículos de piso bajo continuo; semáforos para peatones con emisor acústico de señal de cruce, y pulsador del semáforo que puede ser activado a distancia mediante dispositivo que la ONCE facilita a las personas con diversidad funcional visual; tornos con anchura especial (mayor de la estándar), aptos para personas de movilidad reducida; máquinas expendedoras de billetes con localizador acústico para las personas de visión reducida; sistema de navegación por voz; dispositivos manipulables y pantalla informativa con inclinación y altura adecuada; e interfono para prestar ayuda a usuarios con dificultades o emergencias. recorridos podotáctiles, que diferencian colores y pavimentos en las estaciones; etc.

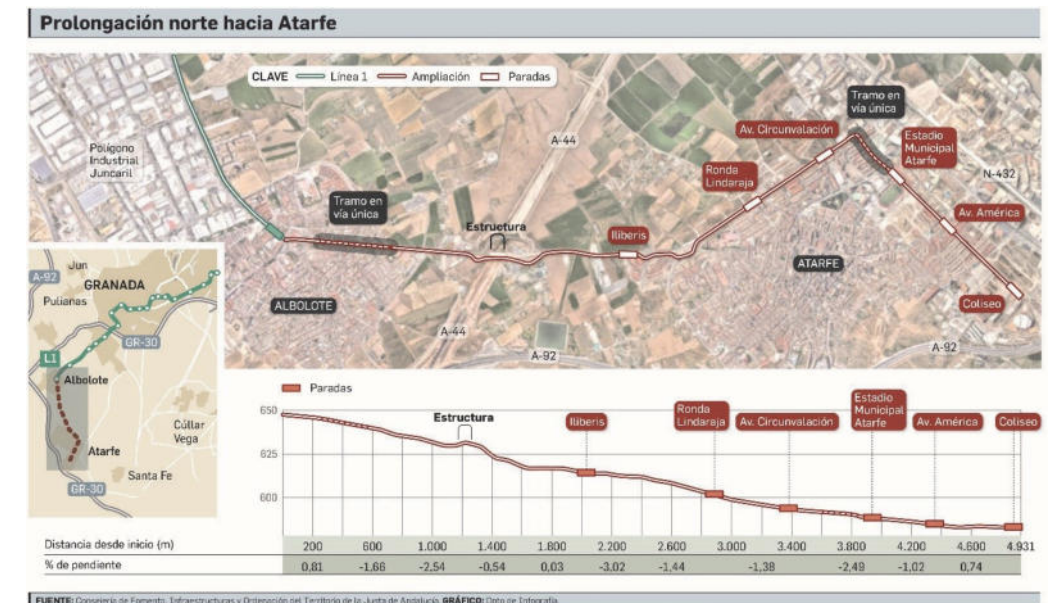


Incorpora el Metro de Granada avances y prestaciones que se encuentran a la vanguardia de la tecnología y la ingeniería: El sistema ACR instalado en los vehículos permite almacenar la energía cinética durante el frenado para su posterior consumo aportando un 15%, lo que permite tener tramos sin catenaria mejorando la integración urbana y paisajística de la infraestructura; reducción de la contaminación acústica al embeber la vía en la plataforma de hormigón con un encapsulado fabricado con caucho procedente de neumáticos reciclados y resina artificial;; sistemas de prioridad en la regulación de semáforo, que es capaz de detectar la proximidad de los vehículos móviles; y sistemas de gestión del tráfico para su supervisión en tiempo real.

En la actualidad se anuncia varias ampliaciones de esta línea con carácter más o menos inmediato:

#### Prolongación Norte:

Tendría como origen Albolote, que constituye la cabecera norte de la línea y su trazado se extenderá, como mínimo, hasta el municipio de Atarfe. Tendría un recorrido, según los resultados del estudio informativo, de una extensión de 4,932 kilómetros, de los cuales 623 metros discurrirán por vía única, y contempla seis paradas: Iliberis, Ronda de Lindaraja, Circunvalación, Estadio Municipal de Atarfe, Avenida América y Coliseo.



Son 2,2 kilómetros más que la primera opción de recorrido, que además sólo tenía previstas dos paradas. El trazado parte desde la actual cabecera de Albolote y prosigue hacia el oeste por la avenida Reyes Católicos hacia la salida de la localidad, donde hay un tramo donde se estrecha obliga a transitar en vía única durante 363 metros para así permitir el tráfico rodado en doble sentido, ya que esta calle desemboca en la carretera provincial GR-3417. Una vez fuera del casco urbano el trazado recupera la doble vía y se acercará hacia una de las obras más importantes que tendrán las ampliaciones del Metro de Granada. Se trata de levantar un puente que salve la intersección con la Segunda Circunvalación, la Variante Exterior de Granada A-44. La estructura será de 90 metros de largo y 12,28 metros de ancho. Se planteará en dos vanos de 41,5 y 48,5 metros de luz que irá prácticamente en paralelo al puente para el tráfico rodado que salva el mismo problema.

Tras 2 kilómetros, la primera parada ya estará situada a la entrada de la localidad de Atarfe, llamada Iliberis al estar en antes de la avenida del mismo nombre, y con los andenes colocados frente a las calles Los Majanillos y Cañada del Tesorillo sobre la actual calle Collado de los Pinos. Al otro lado hay previsto un aparcamiento y un intercambiador de transporte para favorecer la intermodalidad.

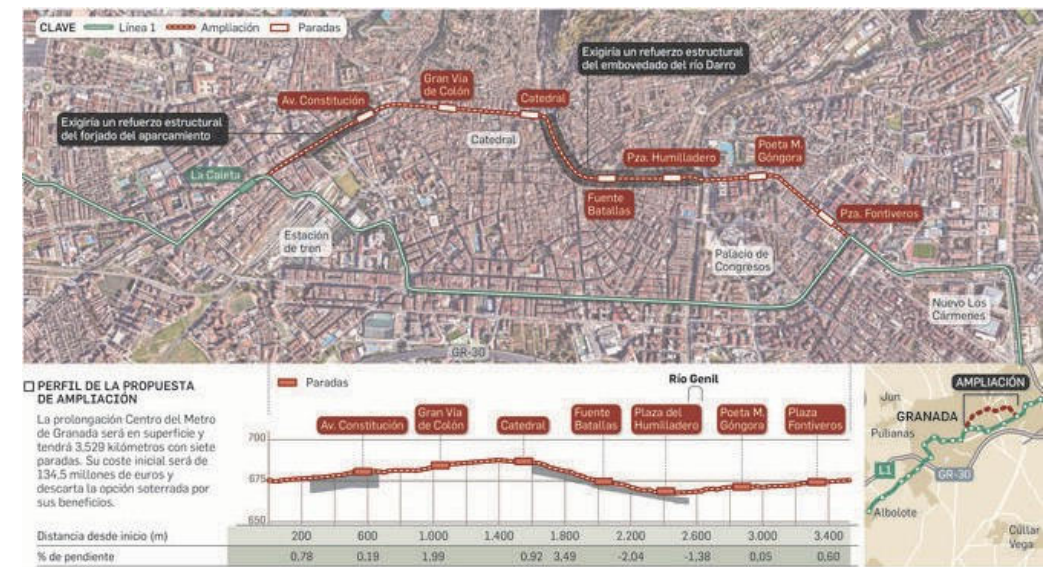
### Prolongación Sur:



La ampliación de en una extensión de 6,8 kilómetros, y que abarcaría a los municipios de Armilla y Churriana de la Vega, por el cual discurrirá gran parte del trazado, y que contará con seis paradas incluida la estación de término, que está previsto que se construya en el parque que aún tiene en pie el edificio de la antigua estación del tranvía de Las Gabias.

### Prolongación Centro:

El recorrido, que se enlazaría al ya existente que cruza desde Armilla hasta Albolote rodeando el centro, pasaría ahora por las avenidas de Constitución, Gran Vía, Reyes Católicos, Alminares y Andrés Segovia, prácticamente en el corazón de la ciudad de Granada. La solución pretende atender a las zonas residenciales, así como a los centros de interés general ubicados en el trazado, y fomentar la intermodalidad como objetivo indispensable para el aumento del uso del transporte público en la población.



Desde el Avance del PGOM se propone, continuar ampliando líneas con preferencia a aquellos municipios que, según los estudios previos del PTMAGR cuentan con una deficiente red de transporte público interurbano que les interconecte con Granada.

Por tanto, unas prolongaciones de la naturaleza que se proponen contribuirían de manera determinante mejorar las conexiones mediante transporte público no contaminante de la Aglomeración Urbana de Granada con Granada capital, con objeto de reducir el índice de desplazamientos de vehículos privados diarios en favor del metro ligero (transporte público), que constituye uno de los principales elementos que contribuye a la descarbonización de la ciudad de Granada, reduciendo considerablemente los altos niveles de contaminación de nuestro territorio. Así como posibilitar conexiones eficientes para el desarrollo de este, como son el aeropuerto, o, por ejemplo, uno de los considerados “proyectos transformadores” por el Plan Estratégico de la Universidad de Granada: el proyecto UGR-SOTENIBILIDAD que se proyecta en la antigua Azucarera de San Isidro (BIC), adquirida por la UGR. Este proyecto persigue la creación de un centro internacional “green deal” de innovación en sostenibilidad y servicios de biodiversidad basado en inteligencia artificial y geodiseño, configurando un Campus de Excelencia Internacional Universitario.

De otra parte, se podrán atender también las nuevas demandas de movilidad que en la actualidad se están produciendo (nuevos crecimientos al suroeste, conexión con y entre los campus universitarios, Centros Administrativos y de Salud, incorporados en Granada). Todos ellos grandes ámbitos generadores y/o atractores de desplazamientos.

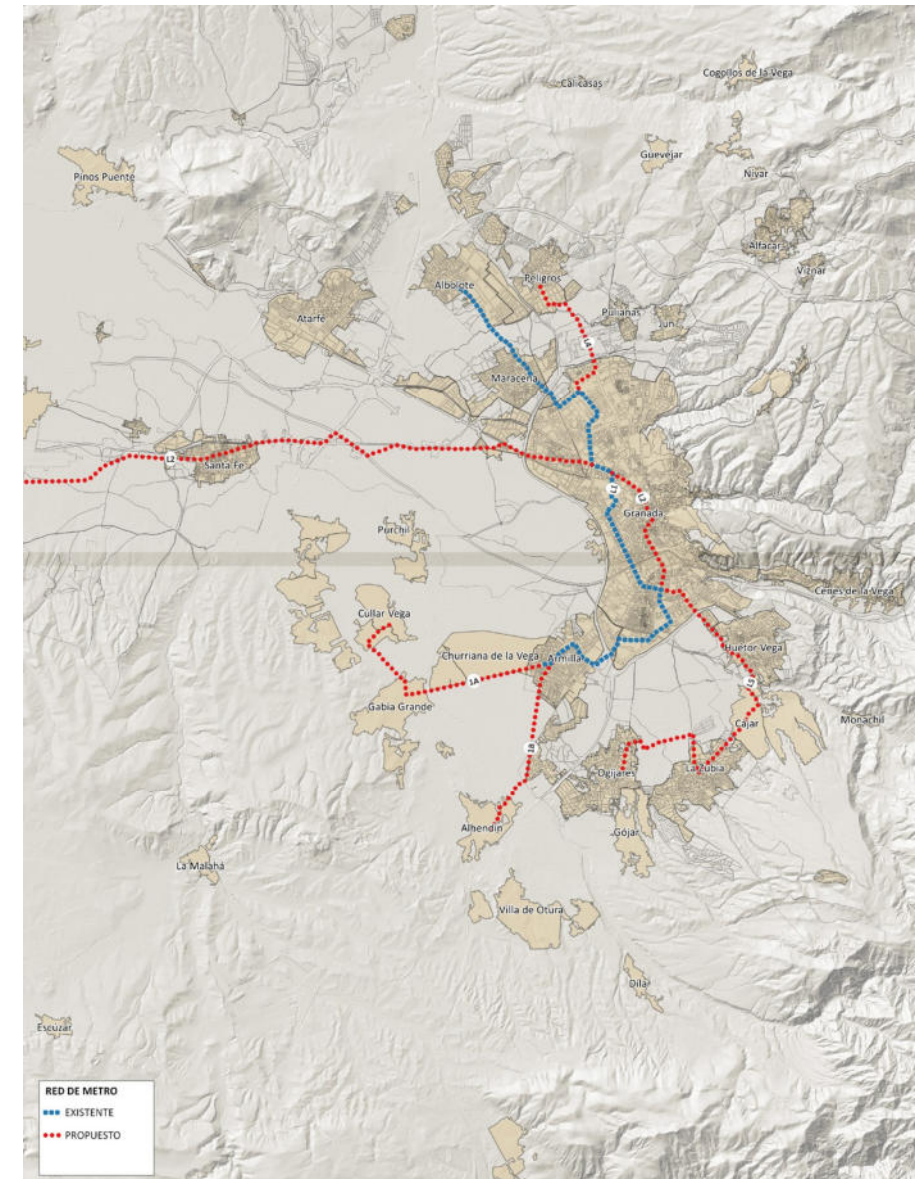


Imagen del esquema de ordenación de las propuestas de ampliación de las líneas de Metro de Granada.

### 5.3. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Pensar sobre los niveles de equipo de una ciudad, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa. El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales o la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios. Los equipamientos colectivos forman, por tanto, el sistema básico de cohesión, cumpliendo dos funciones fundamentales en el proceso de vertebración de la comunidad: como salario social indirecto y como espacio de consumo colectivo. Pero, además, los equipamientos, o al menos determinadas categorías de equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos.

La ordenación estructural del sistema de equipamientos debe armarse sobre las siguientes directrices:

- 1ª. Una de las dimensiones claves en la construcción de territorios integrados, es la disposición y articulación de los equipamientos de forma que todos los ámbitos queden servidos y que todos ellos contengan servicios de interés para el resto de los ciudadanos. Los equipamientos no sólo deben cumplir una función de satisfacción de necesidades locales, sino que deben tener la misión de cualificadores de los espacios urbanos menos valorados para equiparlos a los más privilegiados del área urbana en la que están insertos.
- 2ª. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general, se debe fomentar la compatibilidad funcional con el Sistema General de Espacios Libres propuesto, permitiendo el desarrollo de actividades dotacionales complementarias. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.

3ª. Adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles. Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.

4ª. Procurar que la distribución de los equipamientos sea multiescalar, garantizando la accesibilidad desde las distintas áreas urbanas, resultando fundamental la articulación de la red de equipamientos de mayor rango con la red de transporte público.

De otra parte, hay que señalar que el proceso de participación llevado a cabo en el proceso de elaboración del Avance ha confirmado que, en el contexto actual, los municipios se enfrentan a tres grandes retos globales, que tienen una clara expresión y aterrizaje local: el cambio climático, el aumento de la intolerancia y de las desigualdades sociales y la desconfianza hacia la democracia. Es por ello por lo que en este Avance se propone la realización de un proyecto transformador ligado a los equipamientos, fundamentalmente los relacionados con la educación, el deporte y la juventud.

El gran reto que se propone es redefinir y resignificar los equipamientos municipales de educación, deportes y juventud para hacer frente a estos retos y contribuir a fortalecer unos municipios más participativos, más accesibles, más igualitarios y sostenibles, comprometidos con la Agenda 2030 y la Carta de Ciudades Educadoras.

Es una potente red de infraestructura social y de proximidad que ha crecido en las últimas décadas para satisfacer las necesidades de bienestar y desarrollo de la ciudadanía. No sólo son espacios construidos. Los equipamientos públicos de educación, deportes y juventud son también puntos de encuentro, de convivencia, de relaciones sociales y de construcción de ciudadanía activa.

El Proyecto Transformador Equipamientos 2030, responsables y educadores tendría como finalidad promover que los equipamientos y espacios municipales educativos, deportivos y de juventud puedan llegar a ser edificios e instalaciones inclusivos, igualitarios, referentes educadores de la sostenibilidad, los ODS y los principios de la Agenda 2030, y hacer partícipes a las personas usuarias de sus iniciativas. Estos equipamientos deben ser el epicentro de la transformación social y transmisión de valores.

Entendemos el equipamiento 2030 como el conjunto formado por el espacio construido que lo contiene, las actividades y usos que conforman su programa, la comunidad de personas usuarias que reciben y ofrecen el servicio, el entorno en el que se integra cuya red forma parte y la administración que lo gestiona. Por tanto, cuando nos referimos a Equipamientos 2030 lo hacemos desde esta visión poliédrica que supera los límites del edificio como continente.

Son equipamientos responsables, porque integran criterios de sostenibilidad en las vertientes ambiental, social y económica. Y son equipamientos educadores, porque transmiten los valores de compromiso y sostenibilidad ambiental, social y económica, entre personas; y promueven su participación activa en iniciativas orientadas a la incorporación de estos valores.

El proyecto Equipamientos 2030 se encuentra también alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, dado que se propone la transformación de espacios públicos, como son los equipamientos municipales, en espacios líderes y educadores en cuanto a la salud y el bienestar, la educación de calidad, la igualdad de género, la energía asequible y no contaminante, las ciudades y comunidades sostenibles y la acción por el clima.

Se trata de un proyecto transformador que creemos puede contribuir de forma más eficiente a dibujar un futuro con una nueva tipología de equipamientos que tengan un nuevo rol que vaya más allá del edificio. Basado en las siguientes actuaciones:

- **Participativo:** Equipamiento que fomenta la ciudadanía activa y la participación en su gestión y gobernanza para arraigar un sentido democrático de comunidad y de responsabilidad cívica. Equipamiento que forma parte de una red de bienestar ciudadana, que escucha a sus usuarios y sus demandas y se relaciona activamente con las entidades y otros equipamientos de su entorno.
- **Accesible:** Equipamiento que garantiza el acceso universal y equitativo a toda la ciudadanía sin ningún tipo de discriminación o barrera, sea por razones económicas, por razón de género, edad, nacionalidad, color, lengua, discapacidad, orientación sexual, religión, etc.) Equipamiento que es inclusivo y equitativo porque ha corregido los desequilibrios y la infrarrepresentación de ciertos colectivos no usuarios, promoviendo un uso ciudadano que sea plural y representativo del barrio/ciudad sin dejar a nadie fuera ni atrás.
- **Igualitario:** Equipamiento que garantiza y promueve la igualdad y dignidad de todas las personas, que es un espacio libre de machismo y de todo tipo de abuso, discriminación o violencias y que fomenta el encuentro y la buena convivencia intergeneracional e intercultural entre vecinos. Equipamiento educador en la plena igualdad ciudadana desde la diversidad y valores cívicos y democráticos.

- **Sostenible:** Equipamiento sostenible y ambientalmente responsable, comprometido en la lucha contra el cambio climático, con la eficiencia energética y la economía circular. Equipamiento en transición hacia la descarbonización y que es referente educador de la sostenibilidad y del ODS de la Agenda 2030 entre los usuarios y vecinos del barrio/ ciudad. Impulsa la conciencia ecológica a partir de la educación y difusión de hábitos y valores en sostenibilidad.

De estos equipamientos, en el proceso de participación ciudadana se ha puesto de manifiesto la necesidad de enfocar una serie de actuaciones sobre el actual Palacio de Congresos y Exposiciones de Granada de cara conseguir una mejor adaptación interna y externa, así como en su relación con el entorno de la ciudad. Han de plantearse una serie de posibilidades urbanísticas que ayuden a que este equipamiento de la ciudad, muy importante por su carácter público y por su proyección como atracción cultural, profesional y de espectáculos, se renueve como punta de lanza en la modernidad urbana de la ciudad de Granada, y sirva para buscar nuevos caminos de encuentro, que es lo más importante misión que debe cumplir este singular edificio.

Estas directrices han quedado contextualizados y territorializados en la ordenación propuesta por el Avance del PGOM, que queda conformada por los siguientes sistemas generales, que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a las cuestiones expuestas con anterioridad:

Código	Denominación	Clasificación	Superficie en m2	Existente / Propuesto	Gestión	Estado
SGEQ-E-01	DOTACIONAL UNIVERSITARIO ANTIGUA AZUCARERA DE SAN ISIDRO	PROPUESTO	98.269	SUELO URBANO	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEQ-SIPS-02	CASA AGREDA	EXISTENTE	1.921	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-E-03	ANTIGUA FACULTAD DE MEDICINA	EXISTENTE	18.202	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-SIPS-04	ANTIGUO CLÍNICO	PROPUESTO	33.083	SUELO URBANO	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEQ-D-05	ÁREA DOTACIONAL DEPORTIVA ALHAMBRA	EXISTENTE	40.331	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-E-06	IES VIRGEN DE LAS NIEVES Y FRANCISCO AYALA	EXISTENTE	38.566	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-S-7	HOSPITAL DE NEUROTRAUMATOLOGÍA Y REHABILITACIÓN	EXISTENTE	25.803	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-SIPS-08	SEMINARIO MAYOR SAN CECILIO	EXISTENTE	8.654	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-D-09	CIUDAD DEPORTIVA DE GRANADA	EXISTENTE	75.587	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-E-10	CAMPUS UNIVERSITARIO DE LA CARTUJA	EXISTENTE	547.965	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-E-11	CAMPUS DE FUENTENUEVA-UNIVERSIDAD CENTRAL	EXISTENTE	174.077	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-SIPS-12	CEMENTERIO DE SAN JOSÉ	EXISTENTE	124.690	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-D-13	COMPLEJO DEPORTIVO BOLA DE ORO	EXISTENTE	23.527	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-D-14	COMPLEJO DEPORTIVO NUÑEZ BLANCA ZAIDIN	EXISTENTE	41.608	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-D-15	ESTADIO NUEVO LOS CARMENES	EXISTENTE	54.075	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-D-16	PALACIO DE DEPORTES	EXISTENTE	18.808	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-S-17	HOSPITAL UNIVERSITARIO. CLÍNICO SAN CECILIO	EXISTENTE	82.430	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-E-18	PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD	EXISTENTE	78.095	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-E-19	FACULTAD DE BELLAS ARTES	EXISTENTE	42.820	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-CM-20	CEMENTERIO EL FARGUE	EXISTENTE	5.170	(SUELO RÚSTICO)	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-C-21	ALHAMBRA	EXISTENTE	100.196	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-SIPS-22	CENTRO ÁNGEL GANIVET	EXISTENTE	10.609	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-MC-23	MERCAGRANADA	EXISTENTE	196.294	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-SIPS-24	PARQUE DE LAS CIENCIAS	EXISTENTE	68.049	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-S-25	HOSPITAL VIRGEN DE LAS NIEVES	EXISTENTE	35.758	SUELO URBANO	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-CM-26	CEMENTERIO MUSULMAN	EXISTENTE	160.705	(SUELO RÚSTICO)	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEQ-27	SISTEMA GENERAL BÁSICO	EXISTENTE	26.715	SUELO URBANO	OBTENIDO	NO EJECUTADO



*Sistemas Generales de Equipamientos*

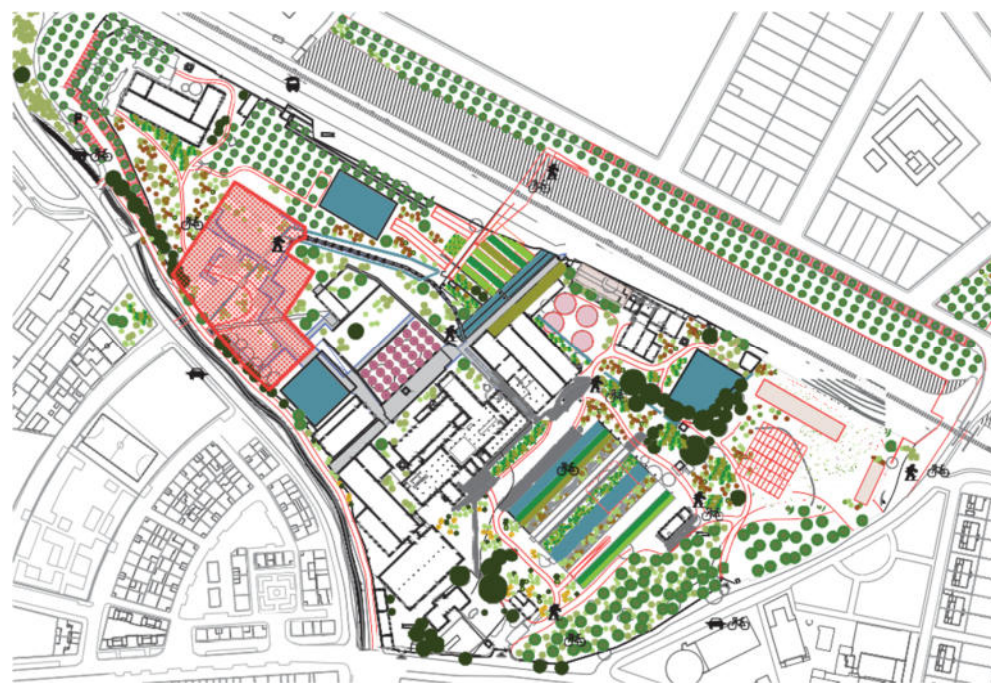


## **OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS CON INCIDENCIA EN LA ESTRUCTURA GENERAL**

### **SGEQ-E-01. DOTACIONAL UNIVERSITARIO EN LA ANTIGUA AZUCARERA DE SAN ISIDRO.**

De entre los nuevos equipamientos propuestos destaca por su tamaño (87.958 m<sup>2</sup>) y actividad la del Dotacional Universitario en la antigua Azucarera de San Isidro, para Centro de Investigación de la Universidad de Granada. Se trataría de un espacio de usos mixtos destinado al conocimiento e intercambio social y cultural sobre ecología, medioambiente y agroalimentación. Un “eco-lugar” con espacios culturales y de trabajo, y con residencia de temporalidad limitada para investigadores. El proyecto que se viene trabajando pretende también ubicar en su ámbito un parque ecológico destinado a preservar la identidad y la memoria de este patrimonio industrial y su paisaje, como un espacio de acercamiento a lo agrario con actividades de formación, cultura y recreo.

El Documento completo del PGOM contemplará la necesidad de algún instrumento de Planeamiento, así como otras medidas de integración.



*Imagen orientativa del Campus de investigación e innovación en los terrenos de la Azucarera de San Isidro*

### **SGEQ-SIPS-02. CASA AGREDA.**

Se contempla su habilitación como espacio cultural/exposiciones.

La Casa de Ágreda está constituida ocupando dos parcelas colindantes con una superficie total de 1.661,27 m<sup>2</sup>, en el que existen varias edificaciones de distintas características, unificadas por los patios interiores. En la primera parcela, de 1.296,08 m<sup>2</sup>, se sitúa el edificio principal, conocido como Casa Ágreda, con fachada a la Cuesta de Santa Inés y la Calle San Juan de los Reyes, es una mansión típicamente palaciega del siglo XVI, articulada alrededor de un patio que cuenta con dos crujías peristiladas, norte y oeste, con tres alturas, la septentrional y dos la de poniente. El tercer lateral, de características constrictivas más modernas, tiene dos plantas de altura. A un segundo patio, al que se accede por el primero, se abren otros cuerpos de edificación, cuya conexión se realiza a través de pasillos y galerías o simplemente por el propio patio y que podrían corresponder a edificaciones auxiliares del edificio principal o a anexos. En el edificio se conservan interesantes alfarjes y armaduras de muy buena calidad, razón por la que está incluido en el catálogo del Plan Albaicín con Nivel 1 grado 2.

Por último y como ampliación del conjunto, existe otro edificio construido en los años 50 del siglo XX en una parcela colindante de 365,16 m<sup>2</sup>, destinado a aulas y dormitorios de la Escuela, con cuatro plantas de alzado y que cuenta también con fachada y acceso por la calle Lavadero de Santa Inés.



**OTROS EQUIPAMIENTOS DE INTERES:**

**EQ-SIPS-02. CIUDAD DE LA JUSTICIA.**

Se plantea como una propuesta de equipamiento de interés para la ciudad. Se trata de un equipamiento localizado en el edificio popularmente conocido como “El cubo” y solar municipal colindante en la Avenida de las Ciencias con buena accesibilidad desde la circunvalación de Granada, en la actualidad el edificio está prácticamente sin uso.

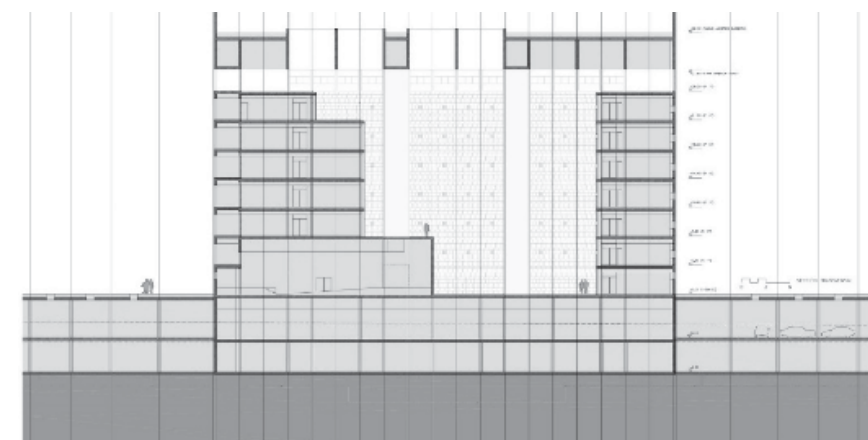
La propuesta es dar un nuevo uso equipamental a una edificación existente representativa de la arquitectura contemporánea granadina, centralizando las sedes judiciales de la ciudad.

En el “Cubo”, alrededor del patio central, se organizan las dependencias en siete plantas. El cubo se construye con una trama de hormigón armado de 3 x 3 x 3 metros que en la cubierta sirve de mecanismo para recoger la luz, tema central de este edificio. Las dos fachadas a sur funcionan a modo de “brise-soleil” e iluminan, matizando esa luz potente, las distintas dependencias a fachada. Las dos fachadas a norte, reciben la luz homogénea y continua propia de esa orientación y se cierran al exterior, mediante una plementería de piedra y vidrio.

El patio central interior, verdadero “impluvium de luz”, recoge la luz sólida del sol a través de los lucernarios y, reflejándola en los paramentos de alabastro del diedro abierto a sur, aumenta la iluminación de las oficinas abiertas al diedro orientado a norte. La cubierta se apoya en cuatro grandes columnas de hormigón visto. Funcionalmente el edificio es de una gran compacidad, flexibilidad y sencillez. En resumen, se trata de una caja de hormigón y piedra que atrapa la luz del sol en su interior para servir a las funciones que se desarrollan dentro de ese “impluvium de luz”.



*Sección del edificio*



**EQ- SIPS-04. ANTIGUO CONVENTO DE LA MERCED. CONTENEDOR CON CAPACIDAD DE SER SOPORTE DE UN EQUIPAMIENTO DE NIVEL CIUDAD.**

Por su posición en la ciudad y por su noble arquitectura el antiguo Convento de la Merced, hoy instalación de carácter militar (parte del Mando de Adiestramiento y Doctrina del Ejército de Tierra) presenta unas condiciones excelentes para albergar el demandado Museo de Bellas Artes (actualmente sito provisionalmente en el Palacio de Carlos V, en la Alhambra) y en la también demandada Biblioteca de Andalucía.



El antiguo Convento de la Merced, declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, desde 1922, es un edificio del siglo XVI-XVII compuesto de iglesia y convento. Este último posee un claustro de grandes dimensiones que data de la primera mitad del siglo XVII. Es cuadrado, peristilado en sus cuatro lados, con treinta y seis arcos de medio punto soportados por columnas de mármol de Sierra Elvira en cada lado. El piso superior está formado por ventanas con antepechos de ladrillo.

Todos los huecos están enmarcados por paños del mismo material. Frente a la entrada está la escalera, en piedra, monumental, de tres tramos, con acceso por dos arcos rebajados sostenidos por pilastras. Se cubre con una espléndida bóveda elipsoidal sobre pechinas, barroca, adornada con relieves de la Inmaculada y de diversos santos protectores de la Merced. La iglesia, es obra de 1530 aproximadamente, de planta de cruz latina con capillas en la nave y cabecera poligonal, hoy dividida su altura. Sobre el brazo del crucero hay que reseñar también buenas armaduras de lazo, y la de la capilla mayor, de planta octogonal, es espléndida, pendiendo de su almizate nueve racimos de mocárabes. El crucero lo cubría una cúpula de madera apoyada en monumentales arcos ojivales con pechinas decorados con escudos de la Orden, cornisa con ornato plateresco y rosetones góticos con racimos de mocárabes en los centros. Fue desmontada y está hoy en los Museos del Patronato de la Alhambra, y que debería ser retornada a su lugar original. La portada, obra del siglo XVII, demolida en 1860, encerraba su arco entre cuatro columnas dóricas estriadas que soportaban un segundo cuerpo de orden corintio, con frontón con las armas de los mercedarios y varias esculturas.

El Museo debería responder a la nueva definición que de los mismos se ha realizado en Praga, en 2022, en la Asamblea General Extraordinaria del ICOM. Es decir, una institución sin ánimo de lucro, permanente y al servicio de la sociedad, que investiga, colecciona, conserva, interpreta y exhibe el patrimonio material e inmaterial. Abiertos al público, accesibles e inclusivos, los museos fomentan la diversidad y la sostenibilidad. Con la participación de las comunidades, los museos operan y comunican ética y profesionalmente, ofreciendo experiencias variadas para la educación, el disfrute, la reflexión y el intercambio de conocimientos. Y la biblioteca ser concebida como un almacén de acceso a cualquier tipo e información, donde los todos los medios están al alcance de todos los públicos. Un espacio donde las nuevas tecnologías y el mundo virtual conviven con espacios analógicos de lectura e investigación. En el lugar que desaloja las actuales instalaciones de la biblioteca se podría ubicar un centro polivalente sociocultural y espacio para el tejido asociativo del Distrito Centro del tipo que se describe para los distritos de Zaidín y Chana con posterioridad, ampliando la conexión y apertura con la calle peatonal y el parque que la rodea.

Es un equipamiento de interés para el desarrollo de la cultura de la ciudad en un inmueble que es de titularidad estatal (Ministerio de Defensa); se ha manifestado la intención de la Junta para comprarlo y hacer la Biblioteca Bellas artes y museo de Granada. En la hipótesis de que no se concrete este destino, es indudable que es un inmueble que tiene, por posición y valores patrimoniales, capacidad para servir de contenedor para un equipamiento de alto nivel.

## 5.4. LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

Hay que destacar el cambio de apreciación del término “desarrollo” en las últimas décadas: Se ha pasado de una visión “economicista” -que lo asociaba sólo a la creación de plus-valor y del crecimiento por el crecimiento- a un concepto más integrado y completo: En efecto hay hoy otras variables sociales y ambientales que asociamos al “desarrollo sostenible”, que tenga en cuenta también los costes indirectos sobre el medioambiente que no se contabilizaban en el balance de la producción: por tanto que sea compatible con el marco natural, que nos asegure un menor consumo energético y baja contaminación y, que sobre todo, lo sea a largo plazo.

Porque será sostenible si el desarrollo que generamos puede satisfacer las necesidades de las generaciones futuras, sin hipotecas diferidas en el tiempo. Aunque sea simple, nos explica la importancia que esta discusión tiene sobre los factores de producción de ciudad (residencia, actividad económica, etc.), teniendo en cuenta tanto los factores ambientales como la cuestión de los recursos que son irreproducibles. Pone, por tanto, en duda la naturaleza “sólo” económica y fundamentalmente basada en el corto plazo, que había guiado el desarrollo.

Y por ello, las redes y espacios técnicos que conforman las infraestructuras básicas deben integrarse en el proceso planificador tomando en consideración los condicionantes que comportan, coordinando el proceso de decisiones en el que intervienen diferentes niveles competenciales. Ello implica coordinar y optimizar los recursos disponibles, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí, y con la planificación territorial y urbanística. Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y de los nuevos crecimientos futuro.

El desarrollo de las redes y espacios técnicos de infraestructuras básicas requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos. Dada la importancia de las determinaciones urbanísticas en el funcionamiento y calidad de estos servicios, el Avance del nuevo planeamiento general establece criterios para su óptima localización teniendo en cuenta los diferentes requerimientos de los diferentes sistemas y tipología de infraestructuras pretendiendo, en coordinación con otras administraciones competentes, caminar hacia un desarrollo sostenible.

A continuación, se presentan las propuestas de actuaciones para las diferentes redes, espacios técnicos y servicios básicos del municipio de Granada, analizando los siguientes aspectos: abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica, gas natural, telecomunicaciones, alumbrado público y residuos urbanos.

### 5.4.1. PROPUESTAS PARA EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Granada se suministra a través de la planta potabilizadora de Lancha del Genil, desde donde se almacenan en los depósitos generales de Loaysa, conectado con los depósitos de Cartuja al norte y Conejeras en el sur, estableciendo un sistema reversible que distribuye en la ciudad. Las aguas procedentes de los manantiales de Fuente Grande de Alfacar se almacenan en el depósito de El Fargue.

Los parámetros de calidad del agua se controlan a lo largo de todo el proceso desde su origen hasta en las redes de distribución. Un seguimiento riguroso que está asegurado por las certificaciones de calidad concedidas.

Además de los controles diarios que se realizan en la Estación de Tratamiento de Agua Potable, en la red de distribución de Granada se realizan controles sistemáticos que incluyen: pH, conductividad, turbidez, color, amonio, fluoruro (cuando exista fluoración), cloro residual libre, bacterias coliformes, y E. Coli.

La red de abastecimiento municipal cuenta con un trazado extenso y completo el cual debe ser objeto de mejora y renovación continua. La gestión de esta red depende del servicio de la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada SA (Emasagra), participada por participada por el Ayuntamiento de la capital e Hidralia.

Se han de destacar, entre otras, las dos cuestiones que se mencionan a continuación.

- a) Por un lado, se considera que la ciudad cuenta con los recursos hídricos necesarios y suficientes para dar respuesta a las demandas derivadas de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. En todo caso, esa suficiencia deberá ser ratificada por la Administración competente en la materia en el proceso de tramitación de este Plan.
- b) Por otro lado, se prevé la complementación de los nuevos desarrollos urbanísticos con las redes de abastecimiento de agua necesarias para dar respuesta a sus demandas, remodelando y/o complementando las existentes en los términos adecuados. En concreto, se consolidan las propuestas planteadas en los desarrollos previstos en el marco del PGOM que se revisa, e incorporados al mismo (en los términos establecidos en los proyectos de urbanización, etc., promovidos.). De igual manera, en los nuevos desarrollos deberá estarse a ese respecto a lo determinado o a lo que se determine, en particular, en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

A pesar de las mejoras en los datos de consumo de agua por habitante que presenta Granada, se hace necesario seguir insistiendo en la necesidad de reducir el consumo de agua, tanto en las actividades domésticas como en las relacionadas con las actividades económicas. En efecto, la seguridad hídrica ante la emergencia climática, ya asumida en la planificación habitual, supone reducir la dotación de consumo de la población residente para lograr un uso responsable y sostenible del agua, que sea compatible con el buen estado ecológico del río Genil y sus ecosistemas. En consecuencia, el primer objetivo programático del PGOM es reducir el consumo hasta alcanzar una reducción del consumo medio actual hasta 90 litros por habitante y día, para conseguir modificar los hábitos de la población. Para ello, el Plan General establecerá una serie de actuaciones para conseguir ahorros por mayor eficiencia de las instalaciones, para a través de ellas, reducir pérdidas en la distribución y mejorar la calidad de las infraestructuras, que se traducirá en aumento de los recursos de agua.

#### **Saneamiento y depuración.**

Como consecuencia de los desarrollos urbanísticos definidos por el Avance del Plan, en principio, no se desprende la necesidad de llevar a cabo actuaciones de modificación de trazado del colector general de saneamiento existente, por interferir los nuevos desarrollos edificatorios propuestos en el trazado del actual colector. Ni más ampliaciones de las que actualmente se encuentran en ejecución en las estaciones depuradoras de aguas residuales de Churriana y Los Vados.

Las redes de saneamiento de los nuevos ámbitos de urbanización se diseñarán como redes separativas, es decir, redes independientes, una para aguas fecales y otra para aguas pluviales. Su trazado, en cualquiera de los casos, deberá ir por espacios públicos no edificables y con acceso libre permanente.

Serán objeto de cada proyecto de urbanización, el diseño de las conducciones e instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas de saneamiento, tanto fecales como pluviales, así como las conexiones necesarias de las nuevas redes con las redes generales o redes existentes, en función de las necesidades previstas en cada ámbito, así como en el desarrollo urbanístico de la zona de actuación y de las características que presente la red a la que se pretenda desaguar. Las nuevas actuaciones deberán asegurar que las incorporaciones realizadas al medio receptor, ya sea colector existente o cauce, en el caso de la red de pluviales, cumplen los parámetros de vertido exigidos, así como asegurar que no se sobrepasa en ningún momento la capacidad de desagüe del medio receptor, realizando en cada caso particular las modificaciones y mejoras necesarias para lograr un correcto funcionamiento de las mismas.

En los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc., en los que se vean afectadas redes de saneamiento existentes, será responsabilidad del promotor, la reposición y desvío en su caso, de dichos servicios, manteniendo en funcionamiento el servicio en todo momento y garantizando las condiciones finales de funcionamiento.

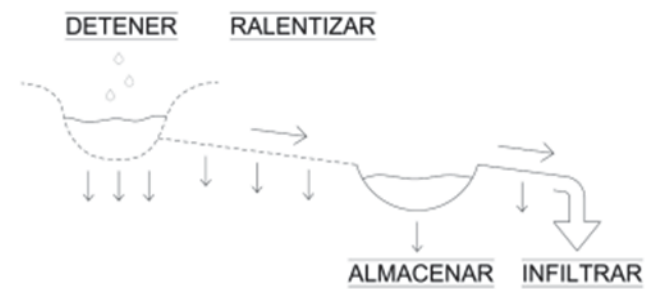
El diseño de las redes y los materiales a emplear en los diferentes elementos que constituyan la red proyectada deberán cumplir las especificaciones dadas por Emasagra, por ser los encargados de la explotación y mantenimiento de las redes de saneamiento en el término municipal, de acuerdo con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Granada.

Es necesario reseñar el esfuerzo que se viene realizando en las plantas depuradoras para conseguir un ciclo integral del agua 0% libre de carbono. Se trata de transformar sus tradicionales plantas de tratamiento de agua en centros de recursos (agua, energía y otros recursos) donde se regenera el agua para su posterior reutilización, se producen energías renovables y se transforman los residuos en recursos. Además de conseguir la circularidad total en cuanto a agua, energía y residuos, las “biofactorías” se caracterizan por una integración en el entorno natural, de forma que se minimiza el impacto en ocupación del suelo, potenciando los servicios ecosistémicos en ese espacio ocupado, y transformando la infraestructura gris en una infraestructura verde.

#### **Propuestas para la gestión de las aguas pluviales con sistemas de drenaje urbano sostenible.**

En sintonía con las nuevas exigencias emanadas de la Directiva Marco del Agua tendentes a aumentar la infiltración natural, evitar el sellado del territorio, en el Avance del nuevo Plan General se considera necesario impulsar estrategias de drenaje sostenible formando parte del modelo de ciudad que se propone. Los criterios están basados en medidas hidrológicas (retener un determinado volumen de escorrentía) y urbanísticos (mejora de calidad ambiental del espacio público), compatibilizando la gestión de la escorrentía de lluvia con el modelo de ciudad habitable. Ello implicaría el empleo de estos sistemas en los proyectos de urbanización y en la renovación de infraestructuras urbanas municipales.

Las técnicas y soluciones de drenaje sostenible tienen como referencia la estrategia de acercar el ciclo urbano del agua a los procesos que realiza la naturaleza, gestionando la cadena del agua de lluvia desde el origen al final facilitando la reducción de caudales punta respecto a las condiciones previas, actuando como retardadores los caudales punta por episodios de lluvia, activando los siguientes procesos naturales:



Ello nos va a permitir:

- Mantener unos niveles de escorrentía comparables a los de su estado natural
- Retener, tratar y reutilizar pluviales dentro de las parcelas privadas y zonas comunes
- No sobrecargar en tiempo de lluvia los cauces naturales ni de la red de saneamiento
- Evitar la contaminación del agua de lluvia por escorrentía urbana, reducir procesos de arrastre y erosión.
- Hacer un uso más eficiente, respetuoso y racional de los recursos hídricos.
- Mejorar la integración paisajística y medioambiental de la urbanización.



#### 5.4.2. RED ELÉCTRICA Y DE GAS NATURAL.

Se han de destacar, entre otros, los tres tipos de propuestas respecto a la red eléctrica, que se exponen a continuación.

- Por un lado, se consolidan las redes actuales, sin perjuicio de su remodelación, complementación, soterramiento, etc. en los términos y con el alcance que se estimen adecuados. Por otro, se propone dar continuidad a las propuestas de soterramiento de la red en el medio urbano, debiendo estar a ese respecto a lo que se determine en el o los proyectos que se promuevan con ese fin.

- Se consolidan las propuestas planteadas en los desarrollos previstos en el marco de las del PGOU que se revisa, e incorporados a este Plan General (en los términos establecidos en los proyectos de urbanización, etc. promovidos.).
- De igual manera, los desarrollos previstos *ex novo* en este nuevo Plan General deberán ser objeto de iguales medidas. Deberá estarse a ese respecto a lo determinado o a lo que se determine, en particular, en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

En lo relativo al gas natural, la propuesta pasa por extender la red a todo el medio urbano, en especial se promoverá la complementación de los nuevos desarrollos urbanísticos con las redes de gas necesarias para dar respuesta a sus demandas, remodelando y/o complementando las existentes en los términos adecuados. En concreto, se consolidan las propuestas planteadas en los desarrollos ya en ejecución y los que se incorporen a este nuevo Plan General (en los términos establecidos en los proyectos de urbanización, etc. que se promuevan.).

#### 5.4.3. EFICIENCIA PARA LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Las propuestas del Plan General en relación con el alumbrado público deben dirigirse a seguir manteniendo el criterio de reducir emisiones de CO2 y aumentar la eficiencia energética, como forma de lucha contra el cambio climático. Será necesario reducir la iluminación general de la ciudad por este motivo, y en general se evitará siempre la “sobre iluminación” de las nuevas urbanizaciones, que deberá ser inferior al existente en la ciudad consolidada. Las propuestas de acción son:

- Establecer un equilibrio entre el nivel de luz de las calles y la eficiencia energética, y definir los niveles de iluminación desde esta perspectiva.
- Continuar con los planes de renovación y ahorro energético del alumbrado público, para la renovación completa de instalaciones en barrios y zonas urbanas homogéneas, incluyendo todos los puntos de luz con luminarias eficientes de clase superior y cuadros de alumbrado inteligentes e interconectados entre sí.
- Evitar el apantallamiento de las nuevas instalaciones entre los puntos de luz y el arbolado urbano, sin que esta medida suponga necesariamente eliminar un árbol de alineación en sustitución de un punto de luz, recomendando mejor la luminaria doble en acera y calzada con ménsula adelantada hacia la calzada, o luminarias colgantes en la zona central de la calle.

Serán de aplicación:

- a) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- b) Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (REBT), y sus instrucciones complementarias.
- c) Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

#### 5.4.4. REDES DE TELECOMUNICACIONES.

Plan Estratégico de tecnologías de la Información y la Comunicación 2021-2024 (PETIC) persigue una gestión de las tecnologías de la información y la comunicación eficiente, sostenible, coordinada y coherente con las necesidades de Andalucía, promoviendo la transparencia, la colaboración y la racionalización en el gasto, respetando los principios que deben presidir toda actuación pública.

El despliegue de nuevas redes o la renovación de las existentes deben permitir adaptar las tecnologías 5G, para implantar en el modelo de ciudad inteligente europea. Los cableados para dar servicio a los nuevos usos urbanísticos serán siempre de fibra óptica, no siendo autorizables los cables de cobre, tecnología que debe ser sustituida en todo el municipio.

Las antenas de radiocomunicación para telefonía móvil deberán también dar cobertura a los servicios de radiocomunicación en previsión del desarrollo de la tecnología inteligente 5G. Todo ello desde un equilibrio entre las ventajas que ofrecen las tecnologías de la radiocomunicación en la sociedad actual y la limitación por exposición a los campos electromagnéticos de las antenas, como aspecto clave para la garantía del servicio.

De la observación de las emisiones de las antenas de Granada (página web de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital) resulta que todas las antenas emiten por debajo de todos estos límites.

### 5.4.5. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El objetivo del PGOM respecto a los residuos urbanos debe ser coincidente con las normas europeas relativas a su reciclaje, que se han marcado en reciclar el 65% de los residuos urbanos en el año 2035, así como de reducirlos en los vertederos hasta un máximo del 10% en ese mismo año.



Realizada por: Elizabeth Taylor

La transición ecológica y ambiental de Granada supone apostar por un modelo basado en la estrategia de residuos cero, para el aprovechamiento integral de los residuos generados y el desarrollo de la economía circular, activando procesos para desarrollar las tres medidas básicas de gestión de residuos: la reducción, la reutilización y el reciclaje. Para

ello es necesario impulsar estrategias de aprovechamiento integral de los residuos, manteniendo la estrategia de recogida selectiva integral, incluyendo los sistemas de depósito y retorno de envases.

Para ello será necesario impulsar estrategias de aprovechamiento integral de los residuos, manteniendo la estrategia de recogida selectiva integral, incluyendo los sistemas de depósito y retorno de envases. Y en la medida de lo posible, haciendo evolucionar el sistema de recogida, al menos en la ciudad más densa, hacia la recogida manual en bolsas individuales por unidad familiar.

En la línea de lo establecido en la planificación andaluza en materia de economía circular, para avanzar hacia la economía circular, los territorios disponen de 7 elementos principales sobre los que construir su estrategia:

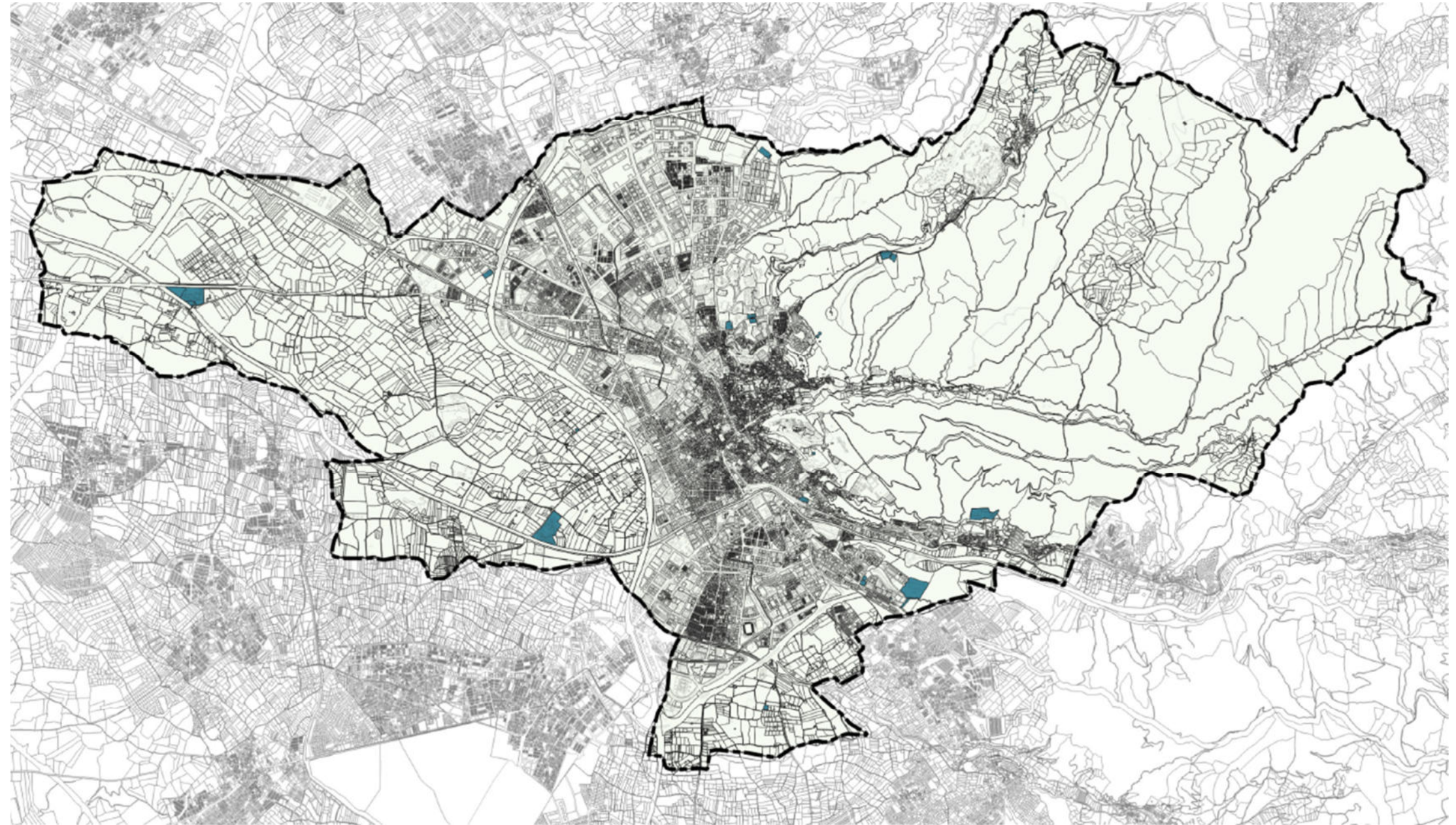
1. Priorizar los recursos renovables.
2. Repensar el modelo económico.
3. Diseñar pensando en el futuro.
4. Colaborar para crear valor conjunto.
5. Preservar y reutilizar lo que ya está construido.
6. Usar los residuos como recursos.
7. Incorporar la tecnología digital.

En base a estos elementos, una estrategia efectiva de economía circular debe permitir la optimización de los recursos a lo largo de todo el proceso productivo, desde el diseño y la fabricación, pasando por el consumo y los procesos de reutilización / remanufactura / reciclaje, hasta la eliminación de los residuos no aprovechables, reduciendo de este modo tanto la entrada de recursos como la generación de residuos.

A continuación se relacionan los sistemas generales de Infraestructuras existentes en la Ciudad:



Código	Denominación	Clasificación	Superficie en m2	Existente / Propuesto
SGIF-R-01	PUNTO LIMPIO	SUELO URBANO	7.849	EXISTENTE
SGIF-A-02	DEPÓSITO SAN MIGUEL II	SUELO RÚSTICO	1.215	PROPUESTO
SGIF-A-03	DEPÓSITO SAN MIGUEL	SUELO RÚSTICO	1.215	EXISTENTE
SGIF-A-04	DEPÓSITO NEVEROS	SUELO URBANO	478	EXISTENTE
SGIF-A-05	DEPÓSITO LOAYSA	SUELO URBANO	13.194	EXISTENTE
SGIF-S-06	ETAP LANCHA DEL GENIL	SUELO URBANO	41.304	EXISTENTE
SGIF-S-07	EDAR/ETAP SUR-GENIL	SUELO RÚSTICO	80.441	EXISTENTE
SGIF-A-08	DEPÓSITO EL FARGUE	SUELO RÚSTICO	764	EXISTENTE
SGIF-A-09	DEPÓSITO CONEJERAS 2	SUELO URBANO	2.506	PROPUESTO
SGIF-A-10	DEPÓSITO CONEJERAS	SUELO URBANO	2.506	EXISTENTE
SGIF-A-11	DEPOSITO PARQUE NUEVA GRANADA	SUELO URBANO	11.337	EXISTENTE
SGIF-A-12	DEPÓSITO CALLEJÓN DE LEBRIJA 1	SUELO URBANO	4.353	EXISTENTE
SGIF-A-13	DEPÓSITO CALLEJÓN DE LEBRIJA 2	SUELO URBANO	4.582	EXISTENTE
SGIF-A-14	DEPÓSITO PARQUE MUNICIPAL DEL AGUA	SUELO URBANO	7.713	EXISTENTE
SGIF-A-15	DEPÓSITO ALHAMBRA	SUELO URBANO	1.129	PROPUESTO
SGIF-S-16	EDAR LOS VADOS	SUELO RÚSTICO	75.175	EXISTENTE
SGIF-E-17	SUBESTACIÓN SAN ANTONIO	SUELO URBANO	209	EXISTENTE
SGIF-E-18	SUBESTACIÓN EL FARGUE 1	SUELO RÚSTICO	5.820	EXISTENTE
SGIF-E-19	SUBESTACIÓN EL FARGUE 2	SUELO RÚSTICO	11.585	EXISTENTE
SGIF-E-20	SUBESTACIÓN CAMINO DEL CAÑAVERAL	SUELO RÚSTICO	1.491	EXISTENTE
SGIF-E-21	SUBESTACIÓN BOMBA	SUELO URBANO	6.227	EXISTENTE
SGIF-E-22	SUBESTACIÓN CARRETERA DE LA ZUBIA	SUELO RÚSTICO	4.131	EXISTENTE



*Sistemas Generales de Infraestructuras*

# MO.6.

## LOS BIENES Y ESPACIOS CON UNA SINGULAR PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.

Conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley y 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se considera que los bienes y espacios que gozan de una singular protección y tutela, son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en cualquiera de sus tipologías:

- a) Monumentos. Los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen.
- b) Conjuntos Históricos. Las agrupaciones de construcciones urbanas o rurales junto con los accidentes geográficos que las conforman, relevantes por su interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación.
- c) Jardines Históricos. Los espacios delimitados producto de la ordenación humana de elementos naturales, a veces complementados con estructuras de fábrica, y estimados de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.
- d) Sitios Históricos. Los lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico o industrial
- e) Zonas Arqueológicas. Aquellos espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante relacionados con la historia de la humanidad.



- f) Lugares de Interés Etnológico. Aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su relevante valor etnológico.
- g) Lugares de Interés Industrial. Aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a modos de extracción, producción, comercialización, transporte o equipamiento que merezcan ser preservados por su relevante valor industrial, técnico o científico.
- h) Zonas Patrimoniales. Aquellos territorios o espacios que constituyen un conjunto patrimonial, diverso y complementario, integrado por bienes diacrónicos representativos de la evolución humana, que poseen un valor de uso y disfrute para la colectividad y, en su caso, valores paisajísticos y ambientales.

### 6.1. MONUMENTOS.

#### 1. Abadía del Sacromonte, o Colegiata de San Cecilio.

BOE del 15 de marzo de 1979.

El conjunto abacial lo constituye un grupo de edificaciones de diversas épocas y estilos arquitectónicos que se fueron construyendo a medida que la importancia y necesidades de la institución iban en aumento.



- Cuevas y capillas. Es el lugar en el que según la tradición sufrieron martirio los santos cuyos restos se veneran en este lugar, caracterizado por las cupulillas y lucernarios, cuyas linternas iluminan las grutas donde sufrieron tormento y fueron enterrados.
- Primitiva residencia y colegio de San Dionisio (Colegio Viejo). Es la edificación más antigua, junto con las capillas, parte de la cual desapareció con la edificación del claustro principal.
- Iglesia y sacristía. Levantada como un elemento provisional y posteriormente integrada en el cuerpo principal y más adelantado del rectorado. Sufrió una sustancial modificación en el siglo XVIII con la adición de sus naves laterales.
- Claustro principal y rectorado. Su planta es cuadrada y su galería, cubierta con bóvedas, tiene arquería de piedra formando arcos de medio punto finamente moldurados apoyados en columnas toscanas.
- Biblioteca-museo y residencia de canónigos. Constituye un cuerpo retranqueado en la alineación del patio de acceso respecto al edificio del rectorado. Su fachada está más trabajada y moldurada que el resto de las edificaciones, y tiene tres

plantas con ventanas en la baja; cuatro grandes balcones en la primera y una galería de huecos con arco de medio punto en la planta alta.

- Residencia. Forma un tercer cuerpo, retranqueado sobre la línea de los dos anteriores y de más altura que ambos. Está conformado por una crujía alargada cortada en la parte interior por un breve cuerpo transversal.
- Colegio nuevo. Es el más reciente de los cuerpos edificados, en la última década del siglo XIX, junto con la capilla del Sagrario.
- Edificaciones auxiliares.

## 2. Alcazar Genil.

Gaceta del 12 de julio de 1922.

Se trata de un edificio árabe de recreo y descanso, como corresponde a una almunia. Aunque el recinto primitivo se conformaba a partir de una gran huerta en la que se ubicaban una pequeña sala cuadrada y dos albercas, posteriormente se fueron añadiendo sucesivos volúmenes. Así, del antiguo palacio únicamente queda la torre cuadrada (5 x 5 m) con una fuente en el centro y dos alcobas laterales a las que dan paso sendos arcos gemelos.



El edificio actual se desarrolla en dos plantas, presentando una organización tripartita con un cuerpo más elevado en el centro. Consta de una sala en la parte inferior con inscripciones en sus paredes, destacando dos frisos que rodean la estancia.

A finales del siglo XIX, el edificio se restauró, modificando elementos (arcos de entrada, columnas, decoración de alcobas y ventanas). En esta época se añadieron dos casas a ambos lados, simétricamente a la torre original. Posteriormente, se modificaron los antiguos pavimentos de ladrillos hexagonales alternados con triangulillos y cuadrados blancos y azules, para sustituirlos por mármoles, añadiéndose el templete de la puerta. Enfrente del edificio existía antiguamente un estanque que comunicaba por un arriate con una fuente centrada en el interior de la torre. También existía una nave con un pórtico orientado hacia el estanque para recreo.

### 3. Alfar romano de la Cartuja.

BOE del 28 de octubre de 1969.

El alfar se encuentra localizado en un sector de transición entre el piedemonte de las laderas montañosas del Cerro de San Miguel (974 metros sobre el nivel del mar) y la depresión conformada por las terrazas aluviales de la Vega de Granada. Estas laderas forman parte de las estribaciones occidentales de los macizos montañosos de Sierra Nevada y Sierra de Huétor, y se encuentran en el borde oriental de la depresión de la Vega de Granada.

La hidrología de la zona está dominada por el cauce del río Beiro, que limita el sector por el Norte.

En el área tradicionalmente adscrita al conocido como Alfar Romano de Cartuja frente a la Facultad de Teología, se han individualizado diez hornos de cocción de distintas características.

Sin embargo, las diferentes obras de urbanización del Campus de Cartuja en los últimos 40 años han supuesto la localización de restos romanos vinculados a este alfar en otros sectores de la colina. Se trata de otros cuatro hornos en las proximidades de la Facultad de Teología y del Monasterio, dos hallados en los años setenta, y otros dos en las recientes actuaciones llevadas a cabo en 2016 y 2017, piletas de decantación, así como varios vertederos cerámicos dispersos por la colina.



Los materiales recogidos parecen haber sido fabricados con arcilla de las riberas del arroyo o Barranco del Beiro, inmediato al lugar del alfar. Aparte de la producción de tejas y ladrillos, otros datos recogidos acusan la fabricación de grandes vasijas, tinajas odolia y de otras de uso corriente para distintos servicios, además de vajilla fina y de la especie de lujo de barro rojo, barnizado y brillante llamada cerámica sigillata. Se conservan los arranques de muros de fábrica de ladrillo cocido y algunos arranques de bóvedas y arcos.

### 4. Antiguo Colegio Máximo de la Compañía de Jesús.

BOE del 15 de marzo de 1983.

Es un edificio de planta rectangular, ordenado sobre dos patios paralelos con otros más estrechos en la parte posterior. El cuerpo central que separa los dos patios principales está ocupado por la capilla. La fachada principal es simétrica, de gran desarrollo, con cuerpos extremos en forma de torres culminadas por series de arcos semicirculares.

En el centro, la portada, también saliente, se enmarca por esbeltas torres, mostrando tres arcos de herradura para acceder al vestíbulo, y encima una terraza. El muro frontal está centrado por una hornacina con arco de mármol sobre columnas que albergan una custodia. La decoración imita motivos propios de lo mudéjar; alfiz sobre las ventanas en arco de herradura, cornisas de ladrillo haciendo dibujos geométricos, etc. En las fachadas laterales los huecos son adintelados. El edificio se rodea de jardines de corte clasicista. En el interior, anchas galerías rodean los patios que tienen huecos arqueados en sus tres plantas, siendo más grandes los de la planta baja y de herradura, que corresponden a la capilla. Tras ella hay una interesante escalera doble, cada lado con tres tramos, situada en el eje del edificio. Otros núcleos de escalera se disponen en los ángulos.

El diseño de este edificio, claro exponente del historicismo neomudéjar se debe a Francisco Rabanal, quien planificó una planta cuadrada donde se inserta una cruz que genera cuatro patios interiores, iguales dos a dos, siendo los anteriores de mayor tamaño. En altura, el edificio se desarrolla en tres plantas separadas mediante verdugadas y frisos de ladrillo, a excepción de las dos torres que enmarcan el lateral occidental, fachada



principal del edificio, y las otras dos, más pequeñas, flanqueando la portada principal en las que se alcanza una cuarta planta.

##### 5. Antiguo Colegio de San Pablo de la Compañía de Jesús: Iglesia de los Santos Justo y Pastor.

BOE del 20 de marzo de 1980.

El arranque constructivo de este inmueble en 1562 responde a los deseos de la Orden Jesuita de fundar en la ciudad una “Casa” para la Compañía, junto a la que se edifica la Iglesia de San Pablo, hoy San Justo y Pastor, con la que formaba un todo articulado en torno a la plaza.



Su estructura se fija tomando como base los planos realizados por el jesuita Martín de Baseta en 1594, atendiendo a las necesidades previstas por la Compañía para la futura institución. Su construcción se llevó a cabo entre la década de los cuarenta del siglo XVII, dilatándose en el tiempo hasta que se concluyera la portada principal en 1717.

Con la expulsión de los jesuitas de España en 1767, el edificio es reclamado por el Arzobispo de Granada y se destina, en 1768, a albergar los Servicios Centrales de la Universidad de Granada, llevándose a cabo una adecuación por el arquitecto Domingo Luís de Monteagudo. Posteriormente será Santiago Baglieto quien, en 1871, intervenga sobre la fachada principal, articulándola mediante vanos clasicistas, momento en el que las antiguas huertas se transformarán en el Jardín Botánico.

Algunos de sus espacios más significativos son los dos patios delanteros con galerías de columnas de piedra de Sierra Elvira, el teatro, actual Paraninfo, y la sacristía. La esencia barroca de este edificio, articulado en torno a patios columnados, se pone de manifiesto especialmente en la portada y el paraninfo.

#### 6. Antigo Convento de la Merced.

Gaceta del 12 de julio de 1922.

Edificio del siglo XVI-XVII compuesto de iglesia y convento. Este último posee un claustro de grandes dimensiones que data de la primera mitad del siglo XVII. Tras un jardín anterior se llega al gran zaguán y de allí se pasa al claustro, que es cuadrado, peristilado en sus cuatro lados, con treinta y seis arcos de medio punto soportados por columnas de mármol de Sierra Elvira en cada lado. Gran fuente central y jardines. El piso superior está formado por ventanas con antepechos de ladrillo. Todos los huecos están enmarcados por paños del mismo material. Frente a la entrada está la escalera, en piedra, monumental, de tres tramos, con acceso por dos arcos rebajados sostenidos por pilastras. Tiene baranda de piedra y termina en un arco carpanel que da paso al piso superior. Se cubre con una espléndida bóveda elipsoidal sobre pechinas, barroca, adornada con relieves de la Inmaculada y de diversos santos protectores de la Merced.

La iglesia, es obra de 1530 aproximadamente, de planta de cruz latina con capillas en la nave y cabecera poligonal, hoy dividida su altura. Tenía magníficos techos, mudéjar el de la nave mayor, con tirantes y racimos de mocárabes y alguna nota renacentista. Sobre el brazo del crucero hay que reseñar también buenas armaduras de lazo, y la de la capilla mayor, de planta octogonal, es espléndida, pendiendo de su almizate nueve racimos de

mocárabes. El crucero lo cubría una cúpula de madera apoyada en monumentales arcos ojivales con pechinas decorados con escudos de la Orden, cornisa con ornato plateresco y rosetones góticos con racimos de mocárabes en los centros. Fue desmontada y está hoy en los Museos del Patronato de la Alhambra. La portada, obra del siglo XVII, demolida en 1860, encerraba su arco entre cuatro columnas dóricas estriadas que soportaban un segundo cuerpo de orden corintio, con frontón con las armas de los mercedarios y varias esculturas.



#### 7. Antigo Monasterio de Santa Paula.

BOE del 3 de junio de 1983.

El Monasterio de Santa Paula es una fundación de comienzos del siglo XVI del Abad de Santa- Fe, don Jerónimo de Madrid y del caballero de Granada don Antonio de Vallejo, que la dotaron cuantiosamente. Era de monjas jerónimas, que incorporaron a la fundación un grupo de edificios, algunos de ellos árabes, de los que quedan restos dentro del Convento. El Monasterio acabó de construirse en 1540.

Se trata de un edificio de dos y tres plantas, compuesto por convento e iglesia, que se desarrolla en torno a un claustro central, la planta baja con arcos de medio punto de ladrillo sobre columnas jónicas, y la planta alta balastrada con arcos rebajados. La iglesia tiene una nave con artesonado mudéjar atirantado, coro y arco absidal de medio punto sobre columnas. El acceso a la iglesia se realiza por la calle Santa Paula, mediante una portada de piedra.



Hoy el convento está encerrado entre medianerías y la parte posterior ofrece fachada a la Gran Vía, tras ser eliminado el huerto al abrirse esta calle. Tras la entrada hay un zaguán irregular cubierto por alfarjes. Da paso al claustro que es cuadrado, peristilado en sus cuatro lados, con seis arcos rebajados de ladrillo apoyados en columnas cada uno de ellos. Las esquinas se solucionan con dos columnas adosadas a una pilastra. Posee arcos de refuerzo en ellas. El primer piso se abre en forma de galería, con arcos más rebajados sobre columnas iguales de menor escala unidas por balaustrada de piedra. Segundo cuerpo retranqueado con huecos formados por arcos también rebajados de ladrillo y baranda plateresca. Espadaña con dos arcos entre pilastras y frontón, en el lado norte. Hay una fuente central de piedra de taza alta. Dos caminos perpendiculares que ella se cruzan cuartejan el jardín. Alrededor del patio se disponen grandes salas cubiertas de espléndidos alfarjes como refectorio, etc. En el lado opuesto está la iglesia, con coro bajo, alto y una sola nave cubierta por una magnífica armadura mudéjar con tirantes. La capilla mayor está separada por un arco toral, cubierta de armadura mudéjar igualmente, con pechinas en forma de concha.

Conectado con el claustro hay un segundo patio que corresponde a una antigua casa morisca, conservando buena parte de sus elementos. Este patio está peristilado en tres lados. El cuarto abre a una sala con alfarje mudéjar con dibujos de taracea. Uno de los lados se cubre con un voladizo soportado por espléndidas zapatas moriscas y otras zoomórficas y antropomórficas de muy buena factura. Hay un solo piso abierto con pies derechos y barandas de madera torneada, canecillos, zapatas y alfarjes moriscos de interés.

#### 8. **Basilica de Nuestra Señora de las Angustias.**

BOE del 13 de agosto de 1983.

La Basílica de Nuestra Señora de las Angustias tuvo su origen en una ermita dedicada a las Santas Úrsula y Susana, que figuraba como aneja a la parroquia de San Matías, erigida en 1501. En esa ermita se veneraba una tabla con la imagen de las Angustias de Nuestra Señora, donada por la Reina Católica. Creció tanto la devoción a esta imagen, que en 1545 se formó una hermandad para rendirle culto. Se alzó en 1585 una pequeña iglesia, donde se venera una nueva imagen sustituyendo a la primitiva. En 1610 el Arzobispo Don Pedro de Castro la constituyó en parroquia independiente, construyéndose en 1664 un Hospital para la Hermandad y a su lado un nuevo templo que se terminó en 1671, bajo la dirección del maestro Juan Luis Ortega, discípulo de Alonso Cano.





La Iglesia y la casa rectoral forman un edificio exento con tres fachadas exteriores. La construcción es de fábrica de ladrillo visto con huecos enmarcados, recordando otras contemporáneas existentes en Granada. La fachada principal tiene paño central en el que se instala una portada barroca de Bernardo de Mora. Está flanqueada por dos altas torres de seis pisos, culminadas en campanarios con altos chapiteles octogonales. Los tres primeros pisos se encajan con pilastras coronadas de placas recortadas. Cornisas y repetición del esquema en los pisos superiores, terminando aquí las pilastras con capiteles sobre los que se carga un sobrio entablamento en ladrillo. Posee series de huecos semicirculares en el piso alto con baranda de madera torneada, y ojos de buey, en fachada lateral. En el interior tiene una sola nave abovedada sobre pilastras con cuatro capillas a cada lado. Presenta una escenografía muy recargada. La cúpula está sostenida por cuatro columnas salomónicas de gran escala bajo la cual se encuentra la imagen de la Virgen de las Angustias

**9. Basílica de San Juan de Dios**

BOE del 5 de octubre de 1983.

La iglesia se empezó a construir a iniciativa del prior Fray Alonso de Jesús Ortega en 1737 y se finalizó en 1759. Fue costeada por la orden hospitalaria para acoger los restos de su fundador, San Juan de Dios, nacido en Monte Mayor (Portugal) que siendo niño vino a vivir a España. Cuenta con una hermosa portada barroca enmarcada por torres con capiteles de pizarra.

Es uno de los templos barrocos más significativos de España. Se encuentra dividida en dos cuerpos, y presenta planta de cruz latina, nave con capillas laterales, dos a cada lado, capilla mayor y coro. En su crucero destaca una elevada cúpula. El Camarín del templo guarda una urna de plata maciza donde se encuentran las reliquias de San Juan de Dios. Su interior está ricamente ornado con obras escultóricas y pictóricas. Sus pinturas al fresco, representan santos, ángeles, virtudes y episodios de la vida de San Juan de Dios.



**10. Baños árabes de Hernando de Zafra, o Baños de la Puerta de Elvira, Baños árabes de la Casa de las Tumbas.**

BOJA nº52 del 16 de marzo de 2004, página 6.622.

Los Baños Árabes de Hernando de Zafra tienen una gran importancia desde el punto de vista histórico, ya que, según los estudios realizados, datan de finales del siglo XII o principios del siglo XIII, con una importante reforma en el siglo XIV. Se trata de uno de los tres baños medievales que conserva la ciudad de Granada, junto con el de la calle del Agua y el de El Bañuelo, dado que la mayoría fueron demolidos en el siglo XVI.

A pesar de las transformaciones y remodelaciones sufridas, desde que pierden su funcionalidad, su estado de conservación es óptimo. Los elementos que perduran se encuentran en buen estado, al menos desde el punto de vista estructural, debido a la gran solidez y calidad constructiva del edificio original, donde no se han demolido o desmontado expresamente bóvedas u otras partes del mismo. Entre los restos que se conservan hay que destacar las bóvedas, con los lucernarios de forma octogonal o estrellada, así como parte de los suelos originales. La parte que mejor se conserva es la sala caliente o al-bayt al-sajun.



#### 11. Baños árabes del Albaicín, o Baños árabes de la calle del Agua.

BOJA nº 27 del 8 de febrero de 2011, página 53.

Los baños del Albaicín tienen una disposición similar a los de El Bañuelo y repiten el tipo tradicional de épocas anteriores, con ligeras variantes. La más notable es la disposición de la sala principal que tiene dos espacios opuestos en sus extremos. Su traza es la misma que la de los baños del palacio de la Alhambra, aunque estos son de menor tamaño.

El acceso a los baños se realiza a través de una de las viviendas de la calle del Agua, por medio de un pasillo descubierto en rampa inclinada hacia el interior. El primer espacio documentado se corresponde con una sala inicial abovedada que equivale a la sala fría (al bayt al-barid). A través de esta se llega a la estancia más grande de los baños, la sala templada (al bayt al-wastani). La bóveda del espacio lateral izquierdo de esta sala principal se conserva íntegramente, así como los arcos que la sustentan. Son evidentes en toda esta parte los muros divisorios de las estancias, así como los arranques de las bóvedas de la habitación central, conservándose toda ella en un relativo buen estado.

En otra de las viviendas se advierte el techo abovedado correspondiente a la bóveda de cañón que continúa en otro de los inmuebles, donde también puede reconocerse el pasadizo con bóveda de cañón sin claraboyas. Finalmente, a través de otro de los edificios se accede a la gran estancia destinada a los baños de vapor, correspondiente a la sala caliente (al bayt al-sajun) que es simétrica a la sala fría del otro lado de la habitación central. Primeramente, se pasa a través de una de las salas de sus extremos y de ella al espacio central, por uno de los arcos que la separan de éste. Este espacio central está cubierto por una bóveda esquifada, con lucernarios estrellados y poligonales. Al final del mismo, se conservan los arcos de herradura apuntados que darían paso a la sala del otro extremo. Junto a él hay otros dos aposentos más pequeños con pila para baño de inmersión, y entre ellos, el trazado completo de una habitación donde estaban los hornos que calentaban la caldera.

#### 12. Baños árabes de El Bañuelo.

Gaceta del 4 de diciembre de 1918.

Construcción zirí, que parece datar del siglo XI. La sala principal es de planta rectangular con galerías. En general está formado por muros de hormigón y bóvedas de ladrillos en distintos aposentos (de cañón y esquifadas), con tragaluces octogonales en forma de estrellas. Aquellos disponen de arquerías de herradura sostenidas por columnas y capiteles romanos, visigodos, califales y algunos de ellos contemporáneos. En una pieza al fondo, subterránea, se encontraban la caldera y el horno. En un hueco del muro que conforma la entrada se conservan restos de una vasija cerámica. Al fondo se encontraba otra estancia abovedada para servicios auxiliares, que actualmente está descubierta, aunque se señalan los arranques de la bóveda. El resto del baño lo componen una entrada con pequeña alberca que comunica con el vestuario y con las salas descritas.



**13. Capilla Real, o Capilla Real de San Juan Bautista y San Juan Evangelista, Capilla de los Santos Juanes, Museo de la Capilla Real.**

BOE nº 59 del 9 de marzo de 1962, página 3.311.

Se ordenó construir por los Reyes Católicos en 1504 para sepultura de sus cuerpos, terminada en 1521. La Capilla muestra del arte ojival desenvuelto en Castilla en el periodo isabelino, siendo una de las últimas muestras de este tipo construidas en España. De estilo toledano, su arquitectura no es ninguna novedad. Sobre la vigencia de normas góticas asoman ya adaptaciones renacentistas. Su nota más bella son los escudos, divisas y las iniciales de los fundadores que timbran todos sus muros. Exteriormente la Capilla sólo ofrece una fachada, pues sus otros tres lados se hallan unidos a la Catedral, Sagrario y Lonja. Sus muros apoyados en contrafuertes que rematan floridos pináculos se coronan con balaustradas caladas y elegantísimas cresterías, completando la decoración gárgolas y ventanales de sobria elegancia.



En esta fachada se halla la portada de tipo plateresco construida en 1526, conservándose como elemento más antiguo la parte superior, siendo rehecha en 1733, desafortunadamente, la parte inferior. La primitiva fachada principal al hacerse la catedral quedó dentro de ella en estilo ojival florido, formando un arco semicircular afestonado en cuyas jambas figuran las imágenes de los santos Juanes Bautista y Evangelista, y en la rosca del arco la de los Apóstoles. Interiormente presenta planta de cruz latina, con cabeza absidial y coro, situado a los pies de la nave, que divide la altura de ésta con una bóveda de crucería rebajada. Amplios haces de columnas sostienen los arcos que apoyan las bóvedas, también nervadas, adornadas con arandelas de madera dorados en los cruces de sus nervios y rodea toda la iglesia una banda azul, a manera de friso, con una inscripción. Sobre esta franja se abren ventanales gemelos con vidrieras. A los pies de la nave se abre una puerta que comunica con la Iglesia del Sagrario, de arco trilobulado de gusto ojival y en sus jambas dos estatuas de San Pedro y San Pablo. La puerta comunica con un pasadizo a cuyos lados hay dos pequeñas capillas con rejas con retabillos barrocos. A ambos lados de la nave del templo se abren cuatro capillas con lienzos y retablos. El crucero lo cierra la magnífica reja de hierro, donde están los sepulcros de mármol de Carrara, y al final el altar mayor con retablo plateresco (1522).

**14. Carmen de la Fundación Rodríguez Acosta**

BOE del 4 de febrero de 1983.

Carmen en el que se mezclan con gran tacto la arquitectura y la jardinería. Fue construido entre 1914 y 1927 por el pintor José María Rodríguez Acosta, concebido como su estudio. Se trata de una obra de excepcional importancia, tanto por la teoría que propone, como por su resultado último y concreto.



El edificio ocupa la parte más alta de un jardín aterrazado con grandes desniveles. Está formado por un conjunto de volúmenes prismáticos de diferentes alturas que se erigen sobre una planta aproximadamente cuadrada ordenada por una trama ortogonal. Puede hablarse de un cierto expresionismo de sus formas, pero se trata de un expresionismo muy consciente de la historia en el que se armonizan características esenciales de arquitecturas muy diversas sin caer en lo anecdótico. Volumetría nazarí, directrices de composición clásica, incorporación de determinados elementos procedentes de antiguos edificios que consiguen un resultado unitario y depurado por el empleo de un lenguaje racionalista de vanguardia. Se planteó exclusivamente como estudio, nunca como vivienda, no existiendo por tanto cocina, dormitorios ni otros espacios correspondientes a ese uso.

Hay una continuidad física entre el edificio y los jardines. Estos se constituyen con distintos elementos arquitectónicos y escultóricos, albercas, fuentes y pilares, que se conjugan con la vegetación y el arbolado, configurando diversos ambientes en planos diferentes conectados por numerosas escaleras. Grandes masas de verdes cipreses enmarcan la blanca arquitectura, proporcionándole cierto aire helénico y ofreciendo el conjunto una extraordinaria contribución al ambiente que lo rodea.

**15. Casa de los Girones, o Restos del Palacio de la hermana de Boabdil, Casa de la Familia Téllez de Girón, Instituto Andaluz de la Juventud.**

Gaceta del 12 de julio de 1922.

Antigua construcción árabe que formaba parte de un palacio que, al parecer, perteneció a una hermana de Boabdil. Es de la misma época que el Cuarto Real de Santo Domingo, situado en las proximidades, pero experimentó una importante reforma a mediados del siglo XVI, cuando perteneció a la familia Téllez Girón.

De la casa árabe queda la sala baja, con acceso por un arco peraltado con tres celosías separadas con columnillas, sobre él labor de yeso en las enjutas y tacas en las jambas. En la parte alta del muro de la sala quedan restos de un friso corrido, con adornos e inscripciones en yeso tallado.



Se conserva también la alberca del patio. El edificio actual, en esquina, está formado por un cuerpo de tres plantas, la última formando un mirador abierto, descendiendo luego sus volúmenes escalonadamente en la fachada de acceso, llegando a cerrarse ésta por una simple tapia. La construcción es de fábrica de ladrillo con cajones de argamasa. Al fondo del patio se sitúa la escalera, que es de cuatro tramos y se cubre con bóvedas de crucería. La galería es abierta, formada por pies derechos y zapatas sencillamente talladas y baranda de tacos girados. El cuerpo superior o torre está abierto en tres lados con armadura de parhilara con limas y tirantes apoyada en pilares octogonales de ladrillo.

**16. Casa de los Tiros.**

BOE nº 59 del 9 de marzo de 1962, página 3.311.

El edificio es uno de los más interesantes de la ciudad, y su aspecto exterior es el de una fortaleza, como sin duda lo fue en su origen, enlazada con las murallas que cerraban el barrio de los Alfareros.

El edificio ocupa el cuerpo de un torreón cuadrado coronado por almenas. La fachada es sobria con puerta adintelada y huecos sencillos de distintas formas y tamaños, dispuestos simétricamente formando una bella composición. Cinco esculturas de cuerpo entero representando héroes clásicos -Hércules, Jasón, Héctor y Mercurio- alternan con los huecos para completar el esquema. Posee un gran zaguán cubierto con alfarje.

El patio es rectangular peristilado en tres lados con pórticos todos distintos entre sí; arcos de medio punto sobre columnas con capiteles nazaritas, pilastras, etc. Desde dicho patio se accede a un jardín posterior cuya fachada, en dos plantas, tiene huecos regulares. La escalera es monumental. La Sala principal o Cuadra Dorada que se abre por dos balcones de forja sobre la entrada, con riquísimo artesonado con relieves y leyendas, policromado, representando monarcas y héroes españoles. Uno de los elementos sustentantes consiste en gruesas vigas que apoyan en zapatas con figuras humanas. Sobresalen ricos pavimentos, alicatados, yeserías, tableros de puertas y ventanas etc., repartidos por el edificio.

**17. Casa de los Vargas, o Casa de los Salazar, Palacio de los Salazar.**

BOE del 3 de mayo de 1980.

La casa de los Vargas, antiguamente de los Salazar, data del siglo XVI, con elementos decorativos posteriores. Es un edificio de tres plantas con fachada principal de fábrica de ladrillo asimétrica.

La portada es de piedra arenisca con arco carpanel y molduras, blasonada sobre el dintel. Balcones de buena forja y remate por una galería de arcos de medio punto. Posee una buena puerta de clavos, del siglo XVIII, sobre chapa recortada. El zaguán está empedrado y tiene una segunda puerta moldurada con escalones para salvar el desnivel. El patio principal está porticado en sus cuatro lados, formando un peristilo abierto en la planta baja, con arcos de medio punto sobre columnas toscanas de piedra de Sierra Elvira, enlosado, y con una fuente central alta del mismo material. El peristilo se corresponde con la planta superior con galerías cerradas con balcones. La escalera principal, situada en el ángulo izquierdo es monumental, de dos tramos, con baranda y reja de acceso de buena forja, cubierta por cúpula agallonada, con decoración de grutescos barrocos, blasones en las

pechinas y óculos laterales. Desde la galería se accede a la sala principal posterior, que da al jardín y se cubre con una magnífica armadura mudéjar policromada.

Posee un amplio jardín posterior, cocheras y caballerizas en la planta baja y sótanos abovedados.



*Casa de los Tiros*



*Casa de los Vargas*

**18. Casa del Chapiz, o Casas moriscas del Chapiz.**

Gaceta del 8 de diciembre de 1919.



Esta casa morisca, que en realidad son dos unidas, parece que formaron parte en su origen de un palacio árabe. La casa es de comienzos del siglo XVI, y en ella se mezclan elementos moros y cristianos. La casa primera tiene entrada por un pequeño zaguán con arco apuntado bajo recuadro, y su patio rodeado de estrechas galerías, sostenidas por columnas dóricas de mármol en los centros y pilares en los ángulos, ostentando zapatas ojivales en sus dos pisos, de los que el superior tiene balaustrada de madera con pilares soportando las zapatas y alero también ojival. La casa segunda, que ocupa el lado sur es la más importante, y en unión de la anterior se restauró en 1932, salvándose de la ruina que la amenazaba. Tiene amplio patio, y en su centro un estanque rectangular, flanqueada de galerías en sus lados mayores y pórtico en los menores.

La planta alta tiene corredor con balaustrada renacentista, en su testero principal dos portadas, con arcos de yesería de medio punto festoneados y tacas en sus jambas, dando paso a las habitaciones, la de la izquierda ostenta armadura de tirantes con canchillos góticos y racimos de mocárabe en el almizate. La vivienda la completa una huerta y jardín divididos en paratas con dos grandes albercas.

**19. Casa morisca en Calle Pardo, nº 5.**

BOJA nº 27 del 8 de febrero de 2011, página 49.

Es un ejemplo de arquitectura morisca de tipo doméstico en el barrio del Albaicín. Esta casa constituye un testimonio vivo y real de la población morisca, que utilizó el arte en la ornamentación, así como en los espacios de sus casas.



El inmueble aprovechaba elementos nazaríes de una construcción realizada previamente, hasta llegar a la edificación morisca y su adaptación durante el siglo XVI, momento que podemos relacionar con el gran cambio urbanístico que supuso la revuelta de 1568, tras la que se reorganizó el urbanismo del Albaicín. Además del módulo morisco, resulta interesante el propio patio de la parcela, que llegó a configurarse a partir de la agregación de las dos parcelas originales. Esto dio lugar a la creación del patio delantero, conformando a partir de entonces una tipología de casa patio de gran arraigo en el Albaicín.

La construcción se levanta en el espacio del antiguo recinto de la ciudad romana, que ha contado con una ocupación urbana continuada desde la antigüedad, como constatan los restos aparecidos en el propio patio de la casa (las columnas, los basamentos de piedra y el brocal del pozo).

**20. Casa morisca en Calle del Horno de Oro, nº 14.**

Gaceta del 12 de julio de 1922.



Se accede a ella a través de dos puertas, una adintelada y la otra con arco apuntado de ladrillo, enmarcado por alfiz. Al parecer la entrada primitiva sería la adintelada, lo que permitía acceder al patio por un zaguán en recodo, construyéndose posteriormente la otra puerta que da directamente al patio. Un patio rectangular con alberca centra el edificio y en torno a él galerías, siendo la que corresponde al paramento de entrada adintelada, con grandes pilares de ladrillo, mientras que en los lados menores se abren pórticos de tres arcos angrelados sobre columnas nazaríes, éstos dan acceso a dos estancias rectangulares cubiertas con alfarje, presentando o sus vanos de acceso, tacas en las jambas y ventanillas en la parte superior.

En el cenador meridional se abre actualmente la escalera, pero hasta el s. XIX en este lugar había una alacena con estantes, enmarcada por arco gallonado con atauriques en las albanegas. La primitiva puerta de entrada a la escalera se situaría al lado, en el muro que la separa del patio.

La planta superior se abre al patio por medio de galerías adinteladas con balaustrada de madera y cubiertas de alfarje en tres de sus lados, mientras que la otra está formada por

arcos rebajados sobre pilares octogonales de ladrillo, y se cubre con armadura de parhilar. Dos estancias aparecen en esta planta. Una de ellas conserva en la puerta el arco angrelado y las tacas en las jambas, menado en el almizate, tres pares de tirantes sobre canes y resto de su antigua policromía. Similar, aunque más pobre en la decoración de su cubierta, es la sala del lado opuesto

**21. Castillo de Bibataubín, o Palacio de Bibataubín.**

BOE (C.E) del 11 de diciembre de 1985.

El edificio que hoy se observa comenzó su andadura durante la etapa de dominio almohade de Granada, en torno al siglo XII, configurándose como una de las principales puertas de entrada a la ciudad.

Su fachada principal se levanta frente a la Carrera de la Virgen y la plaza de Bibataubín, y situándose tras de él se encuentra la plaza de Mariana Pineda. Es uno de los edificios más notables y característicos de la ciudad, que esconde en su interior un recorrido histórico de más de ocho siglos de vida y que ha llegado hasta nuestros días tras un gran número de reformas y cambios de uso. Estas modificaciones han logrado en gran parte que el edificio todavía se conserve y haya llegado en pie hasta la actualidad. Su portada y balcón central tienen arcos y columnas salomónicas de mármol de Elvira y sobre el balcón se alza triangularmente el tejado, dejando libre el tímpano en el que hubo un busto de Carlos III, sustituido posteriormente por un reloj. Decoran la fachada hornacinas con jarrones. El friso tiene relieves con trofeos de guerra. En su interior, se conservan obras de arte de la imaginería granadina de comienzos del siglo XVII y numerosos lienzos.



Plan General de Ordenación Municipal de Granada (PGOM). AVANCE / 126

## 22. Castillo de la Puerta de Elvira.

BOE (C.E) del 11 de diciembre de 1985.

la puerta fortaleza es una de las más antiguas, pues ya aparecen citas de ella en el siglo IX. Su nombre, bab-Ilvira, se debe a que encaminaba a la antigua Medina Elvira, capital de la cora del mismo nombre hasta principios del siglo xi, cuando pasó a desempeñar esta función Medina Garnata.

Se construyó durante el siglo xi por los sultanes ziríes, integrada en la muralla que la unía por el este con la Puerta Monaita y por el suroeste con la Puerta del Sulfuro de Antimonio, bab al-Kubl, —conocida popularmente como Arco de las Tinajillas—. Ha experimentado distintas transformaciones a lo largo de su historia, siendo de mayor mportancia la llevada a cabo en el reinado de Yusuf I de la dinastia nazarita. En esta época quedó conformada como fortaleza autónoma con cuatro torres, tres barbacanas y dos puertas —además de la exterior— que comunicaban con la cuesta de la Alhacaba y la calle de Elvira. En 1612 fueron demolidas las tres barbacanas, se allanó la explanada que precedía a la puerta y se construyeron doce casas adosadas a la muralla, que han llegado hasta hoy prácticamente sin variaciones. Durante la ocupación francesa se destruyeron varias puertas chapadas con hierro y se demolieron murallas, y en 1879 se derribó la Puerta del Hierro (bab al-Hadid) también llamada Puerta de la Cuesta (bab al-Aqaba), que se había añadido en el siglo xiv para comunicar la medina con el Albaicín.

En la actualidad se conservan el arco exterior de época nazarí, flanqueado por dos torres de tapial, todo rematado por almenas, y el estribo del lateral norte, formado por tres altos arcos de ladrillo que sustentan el correspondiente adarve. El arco de herradura, parecido a los de la Puerta de la Justicia y Puerta de la Rambla, está formado con dovelas, que son lajas de piedra arenisca, arquivolta del mismo tipo y jambas achaflanadas de piedra.



Fotografía de Ángel Soler



### 23. Colegio de Niñas Nobles

Gaceta del 12 de julio de 1922.

Se ubica frente a la torre de la Catedral. Lo más importante de este edificio es su portada, labrada por Juan de Marquina, con un bello balcón de adornos platerescos, encuadrado por columnillas abalaustradas y otra de parteluz en el rectángulo de su hueco, coronado por un antepecho con un escudo de armas del primitivo poseedor de la casa. En el interior hay techos de artesones, alguno con friso plateresco, y un alfarje mudéjar en el salón principal.



Tiene un zaguán con escalera para salvar el desnivel y un patio de grandes dimensiones con tres lados abiertos de amplio peristilo y otro cerrado, además de ocho columnas de mármol, algunas con capiteles blasonado y zapatas renacentistas y moriscas. Posee una galería abierta en el piso principal con columnas más pequeñas, también de mármol, y zapatas moriscas. Tiene una amplia escalera reformada en el siglo XIX en el que todo el edificio fue readaptado y ampliado según proyecto del arquitecto Giménez Arévalo. Hay numerosos y bellos techos de madera en las salas interiores, tanto en el piso bajo como en el principal. Destaca la armadura de barca del salón principal, que se sitúa sobre la entrada, correspondiendo a la espléndida ventana de la fachada. Dos patios de servicio, columnas de fundición y buenas carpinterías correspondientes a la obra del XIX. Torreón cubierto con techo de madera a cuatro aguas con tirantes y esquineras, originalmente abierto en sus

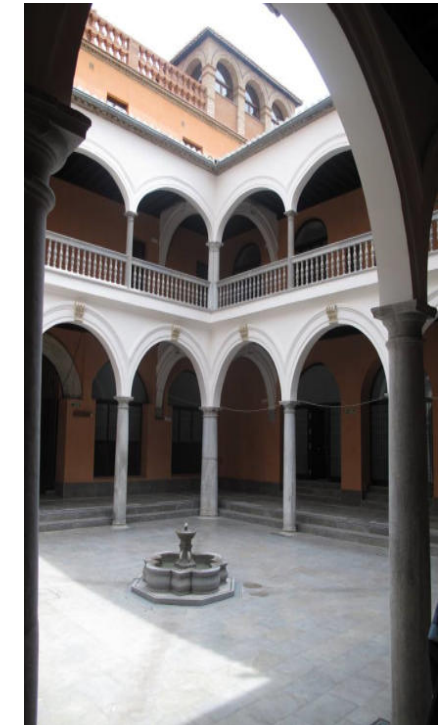
cuatro lados, con un frente de cinco ventanas seriadas.

### 24. Colegio de la Música, o Escolanía de Música del Monasterio de San Jerónimo.

BOE del 25 de julio de 1975.

En el primer tercio del siglo XVII se construyó el edificio dedicado a la Escolanía de Música del Monasterio de San Jerónimo de Granada. Su traza se debe a Francisco de Potes, que también trabajó en el Palacio de Carlos V. El edificio, inmediatamente contiguo al Monasterio de San Jerónimo, es de fundamental importancia en tan singular conjunto arquitectónico.

El edificio original estaba formado por una estructura de planta cuadrada de dos pisos, centrada por claustro. En la actualidad presenta una tercera planta, cubierta en parte por tejados o terrazas. El remate de la fachada lo compone una terraza larga, comprendida entre torrecillas, cubiertas a cuatro aguas, de arcos moldurados sostenidos por pilastras y decorados con discos de cerámica en las enjutas interiores.



Todo ello es obra de un marcado regusto neomudéjar, propio de la época y muy específicamente de Granada. En el interior se conserva completo el primer cuerpo del claustro, así como un tercio del segundo, con arquerías de medio punto, molduradas y relieves de volutas en las claves, apoyadas en columnas dóricas de piedra gris, que en los ángulos van adosadas a pilastras. La escalera, magnífica obra, es de balaustres de piedra torneados y ricos remates en forma de pináculos barrocos en los ángulos; su caja se cubre con cúpula redonda, con curvatura de contorno ligeramente irregular, cuyo alzado no alcanza la media esfera; y su base, consistente en un anillo de doble moldura jalonado por mensulillas o canecillos en relieve, se levanta sobre pechinas planas decoradas con rosetones en relieve. El centro de la clave está adornado por un rosetón oblongo.

**25. Convento de Santa Catalina de Zafra, o Casa árabe de Zafra, o Convento de Santa Catalina de Siena de Zafra.**

Gaceta del 4 de junio de 1931.

Dotado al morir en 1507 por el secretario de los Reyes Católicos, Don Hernando de Zafra, su viuda Doña Leonor, llevó a efecto la fundación, en 1520, en casas de su propiedad, donadas por los Reyes, a cambio de otras en el Albaicín que la Reina destinó a Convento de Santa Isabel. Es de monjas dominicas y su construcción se terminó en 1540.



El convento ocupa la totalidad de una gran manzana rectangular, casi regular, estructurada en su interior por la sucesión irregular de una serie de edificios autónomos, con patios ajardinados y espacios libres interiores, organizados en torno a un jardín-huerta interior. El interior del conjunto conventual se centra en torno a un claustro rectangular, peristilado de unos 8 x 11 metros. Las galerías están formadas en planta baja por arcos rectilíneos sobre columnas toscanas de cantería apoyadas sobre basamento y techos de alfarjes sencillos, las enjutas de los arcos del pórtico sur se decoran con los escudos de los fundadores. En torno a este espacio se distribuyen una serie de dependencias entre las que sobresale, el Refectorio y la Sala de Profundis. En el ángulo suroriental se ubica la

escalera de tres tramos con descansos rectangulares y cubierta por una armadura con decoración de lazo. Al norte de este claustro se desarrolla un grupo de edificaciones unidas en el interior por un pasillo interior que corre de este a oeste. Se organiza en torno a tres patios y entre ellas destaca en el ángulo noroccidental la Casa Árabe de Zafra, antigua dependencia conventual y hoy totalmente desvinculada de la propiedad del convento. Es un ejemplo típico de palacete nazarí construido hacia finales del siglo XVI.

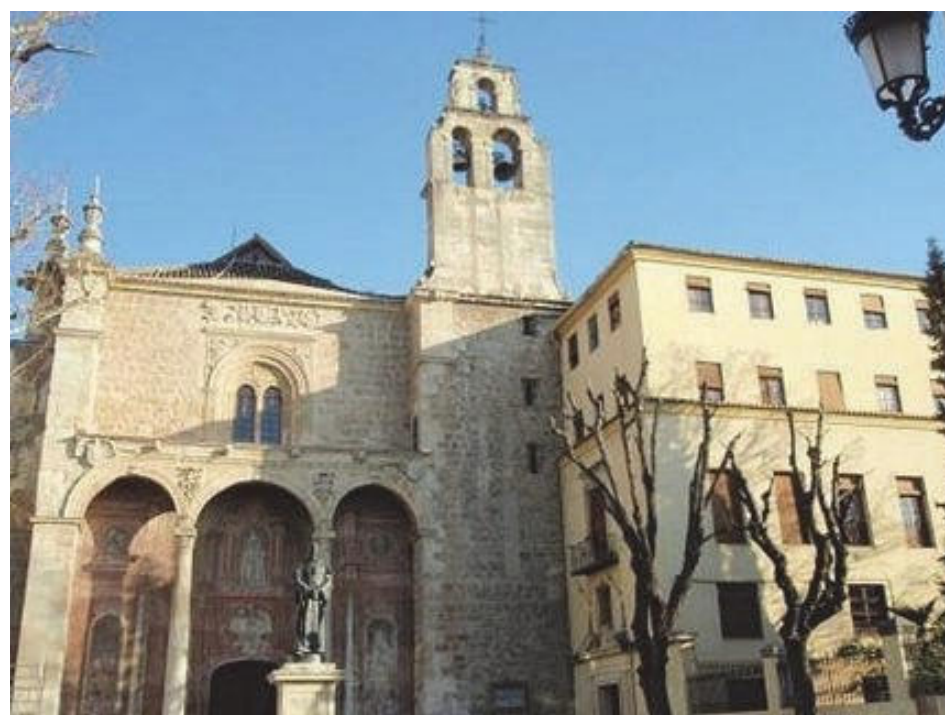
La iglesia se encuentra en el lado sur de la huerta. Su interior, de planta rectangular, lo compone una cabecera cuadrada separada por arco toral de medio punto sobre pilastras de la única nave en cuyos pies se sitúan los coros, bajo y alto. La fachada de la iglesia se encuentra centrada por la portada renacentista del estilo de Siloe, con arco de medio punto decorado con cabezas en sus albanegas y pilastras jónicas, apoyando su entablamento, que corona un nicho con la estatua de Santa Catalina de Sena y los escudos de los fundadores a los lados. En la prolongación de la fachada se encuentra la entrada al convento a través de una puerta con arco rebajado. Sobre su vertical y a los pies del templo se alza la torre, de planta rectangular, dividida en dos pisos con sendos dobles arcos de medio punto enmarcados por rectángulos rehundidos en el muro y cubierto por un tejado a cuatro aguas.

**26. Convento de Santa Cruz la Real e Iglesia de Santo Domingo, o Monasterio de Santa Cruz la Real, o Colegio Mayor Santa Cruz la Real, o Iglesia de Santo Domingo**

BOJA nº 4 del 7 de enero de 2011, página 38.

La construcción del conjunto monumental formado por el convento de Santa Cruz la Real, la iglesia de Santo Domingo y el Camarín de la Virgen de las Angustias, comienza en el siglo XVI, incluida dentro de la campaña de fundaciones religiosas llevadas a cabo por los Reyes Católicos tras la conquista de Granada. En origen, éste constituyó un impresionante conjunto arquitectónico, el cual, a partir del siglo XIX fue objetivo de continuas obras y demoliciones hasta quedar en su estado actual.

El claustro fechado en 1624 es de una impresionante monumentalidad, constituyendo uno de los mejores exponentes del manierismo granadino, en el cual, la única concesión que se hace al ornato son los emblemas de los Reyes Católicos y la heráldica de la Orden Dominicana. El claustro es el principal espacio del edificio, en torno al cual se organizan el resto de dependencias conventuales. Consta de dos pisos construidos en piedra con amplias galerías, en torno a un patio cuadrado de treinta metros de lado con siete arcos de medio punto en cada uno.



La construcción de la iglesia de Santo Domingo comienza en 1512 y se interrumpe durante un tiempo para comenzar de nuevo en el año 1532. Se construye completamente en cantería, siguiendo modelos gotizantes, tal y como revelan las bóvedas de crucería y los arcos ojivales, pero su dilatado proceso de construcción hace que aparezcan elementos del primer renacimiento y barrocos, estos últimos, con motivo de la intensa reforma llevada a cabo a finales del siglo XVII. Este templo es, sin lugar a dudas, uno de los de mayor interés de la arquitectura granadina del siglo XVI. La fachada principal del templo se abre a la plaza de Santo Domingo a través de una loggia con tres arcos de medio punto sobre columnas dóricas, con escudos en las enjutas. La presencia de este elemento escenográfico se explica por ser el lugar donde se realizaban las celebraciones de Autos de Fe, este espacio público conocido hoy como Plaza de Santo Domingo se abre en el que en origen fuera el antiguo compás del convento. La planta de la iglesia es de cruz latina, compuesta por una nave central con diez capillas laterales, cinco a cada lado, cabecera poligonal, un reducido crucero, no sobresaliente del perímetro, y coro alto a los pies. La sacristía se sitúa a la derecha de la cabecera de la iglesia, comunicando el templo con el convento.

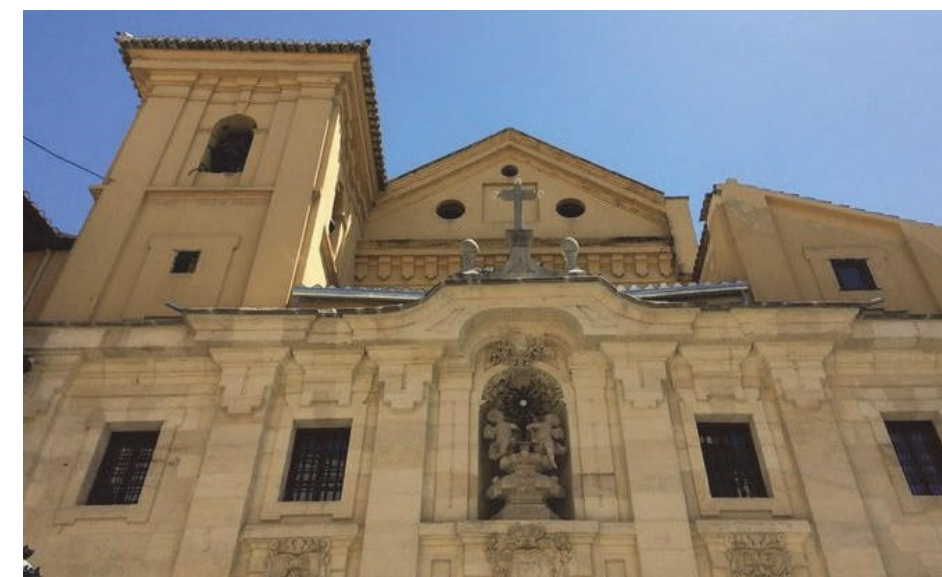
**27. Convento del Santísimo Corpus Christi: Iglesia de Santa María Magdalena, o Convento de Agustinas Recoletas del Santísimo Corpus Christi, o Iglesia Parroquial de Santa María Magdalena**

BOJA nº 58 del 4 de junio de 1985, página 1.484.

La historia de este convento se inicia en 1636 con la fundación de un beaterío. En el año 1655 cuando llegaron tres religiosas del convento de la Encarnación de Valladolid para consolidar la fundación del convento. En 1671 se trasladaron a unas casas en la calle Gracia. Fueron los parientes de la priora, Don José y Don Lucas Aguilar y Rebolledo, quienes realizarían la construcción del convento. La iglesia se inauguró en 1688 y las obras se realizaron a cargo de José Granados de la Barrena.

La iglesia sigue la tipología general de iglesias barrocas con pórtico a sus pies. Su planta es de cruz latina con capillas laterales, tres a cada lado y comunicadas entre sí a modo de naves. Cuenta con un crucero coronado con cúpula y linterna y con una cabecera rectangular que se cubre mediante una bóveda de cañón con lunetos en los extremos.

La iglesia solo presenta dos fachadas al exterior: la principal y la lateral derecha, ya que el resto se encuentra adosado al edificio del convento.



**28. Corral del Carbón, o Antigua Alhóndiga, Alhóndiga Yidida, Alhóndiga Gédida, Alhóndiga Gidida,**

Gaceta del 4 de mayo de 1918.

Llamado en árabe al-fundaq al-yadida, es decir Alhóndiga Nueva, fue construido en la primera mitad del siglo XIV, teniendo como función la de almacén y punto de venta del trigo, además de alojamiento para los mercaderes que lo traían a Granada. Es la única alhóndiga nazarí conservada en su integridad en la península Ibérica. Edificio árabe del primer tercio del S. XIV de planta rectangular con gran patio central y galería perimetral adintelada de tres órdenes con ocho columnas de piedra por lado, y de ladrillo en las plantas superiores. La galería distribuye el paso a las habitaciones, directamente, por huecos con dintel de madera. La entrada se realiza a través de un cuerpo saliente con arco de herradura peraltado y vestíbulo de gran altura. La portada interior crea una segunda fachada. Este cuerpo se cubre con bóveda de mocárabes. Por encima de este vestíbulo hay un espacio a modo de balcón interior con doble hueco a la calle. Es un edificio de gran valor histórico y documental, así como por su valor formal.

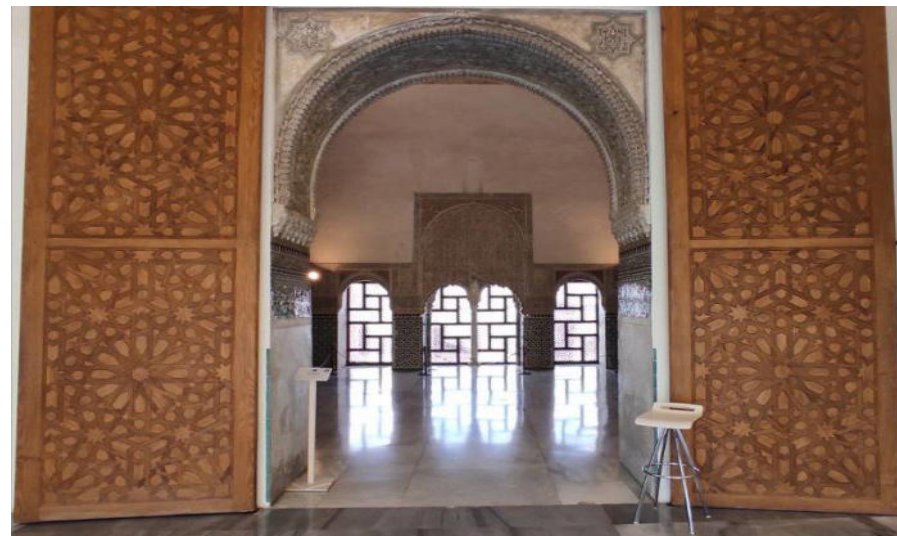


Tras la reconquista, en 1494, los Reyes Católicos nombraron a Juan de Arana su lugarteniente, cediéndoselo en propiedad en 1500. A su muerte, sin herederos, en 1531, la alhóndiga fue vendida en pública subasta, pasando a ser corral de comedias. En el siglo XVII fue también corral de vecinos, usándose las habitaciones de la planta baja como almacén para el carbón, de donde le sobrevino el nombre actual. Actualmente alberga las oficinas y el personal de administración de la Orquesta Ciudad de Granada, y es la sede del Festival Internacional de Música y Danza de Granada. También es ocasional escenario, en el patio, de representaciones teatrales, conciertos de flamenco y conferencias.

**29. Cuarto Real de Santo Domingo, o Palacio de la Almanjarra.**

Gaceta del 8 de diciembre de 1919.

El Cuarto Real de Santo Domingo era un antiguo palacio nazarí del siglo XIII, lindante con la muralla, que fue vendido por la reina mora a los Reyes Católicos tras la conquista de la ciudad, y estos lo cedieron junto con sus huertas al monasterio de dominicos de Santa Cruz la Real.



El torreón corresponde a una sala de doble altura que recuerda al Salón de Embajadores de la Alhambra, aunque ésta es anterior. Tiene arco de ingreso con impostas de mocárabes sobre la ventana geminada con baranda de madera y columna en el centro, a la que se accede desde la sala principal de la casa. Los arcos laterales están enmarcados por yeserías con balcones volados de madera. Presenta tres arcos de yeserías al frente que se abren al paisaje con celosías sobre ellos. Los azulejos son vidriados en colores azules y verdes formando el zócalo. La bella armadura es de cuatro faldones y almizate. La casa en la que está incluido el torreón tiene jardín geométrico ante ella y una gran huerta.

**30. Curia Eclesiástica, o Museo Diocesano Alonso Cano, o Antigua Universidad y Colegio Imperial de Santa Cruz.**

BOE del 24 de septiembre de 1983.

BOE del 28 de septiembre de 1983.

Frente a la Iglesia del Sagrario y la Catedral, encontramos un imponente edificio que ocupa toda una manzana. Es la antigua Curia Eclesiástica y el Palacio Arzobispal. Lo que hoy percibimos como un solo edificio, antaño fueron dos, que se unieron en el siglo XVII, integrando en el conjunto un callejón que había entre ellos.



La Curia Eclesiástica, el edificio tiene su entrada por la plaza Alonso Cano., fue la sede de la primera universidad cristiana creada por Carlos V. También se utilizó como escuela de niños moriscos y como Colegio de Teólogos (Colegio Real de la Santa Fe). Construido entre 1527-1532, es de estilo plateresco. Las ventanas son obra de Sebastián de Alcántara, de entre 1544-1545. La portada es de 1530 y es de Juan de Marquina,

tiene pilastras jónicas apoyando en su arco. El frontón estaba decorado con el escudo imperial, que más tarde se sustituyó por el escudo arzobispal. El patio es rectangular y se apoya en finas columnas dóricas de mármol blanco. Trazado en 1530, se atribuyó a Diego de Siloé, aunque hoy en día se sabe que su autor es Sebastián de Alcántara.

**31. Dique con tajamares en el cauce del río Genil, o Muro de contención en el cauce del río Genil.**

BOJA nº 132 del 5 de julio de 2007, página 24.

El río Darro, determinante en la configuración de la ciudad antigua de Granada y su territorio inmediato, tiene periódicamente fuertes crecidas, discurriendo en su curso bajo en línea recta hasta un gran meandro y su confluencia con el río Genil. Este peculiar recorrido conllevaría un serio peligro de inundaciones y determinaría la construcción de una destacada obra de ingeniería civil hidráulica, que frenara y recondujera el sentido natural de las aguas del Darro haciéndolas discurrir Genil abajo.

Esta obra consistió en un fuertemuro de contención o dique en el margen del cauce, de considerable altura, con una serie espolones o tajamares distribuidos en su cara de contacto con las aguas, para disminuir y contrarrestar los embates de la corriente contra el dique. La construcción de este dique se remonta al siglo XI, documentado por un tapial hormigonado de características diferentes al utilizado posteriormente durante la fase de dominación almohade.



**32. Edificio del Café Suizo.**

BOE del 24 de octubre de 1983.

El antiguo Café Suizo estaba ubicado en los bajos de un edificio historicista de composición regular y simétrica, proyectado en 1865 por Francisco Contreras y construido sobre los restos de la antigua Alhóndiga Zaida, incendiada en 1865.



El edificio de viviendas de baja más cuatro plantas, localizado en el punto neurálgico y representativo de la ciudad de Granada como es la Puerta Real, con otra fachada a la calle Mesones, fue construido con fábricas de ladrillo y entramado de madera. Se organiza con un patio interior de mayor dimensión y doble escalera de comunicación interior rematada por montera de cristal. Existen además dos patios de luces de reducidas dimensiones para ventilación de las viviendas, encontrándose uno de ellos adosado a la medianera. En los bajos acoge al “Gran Café Granada”, popularmente conocido como el “Suizo”, en el que se desarrolló gran parte de la actividad literaria e intelectual de la Granada de principios de siglo.

**33. El Corralón.**

BOE del 21 de marzo de 1979.

Constituido por tres plantas. La vivienda se desarrolla alrededor de un patio interior con balaustrada en voladizo de madera y zapatas sobre pies derechos en tres de los lados del patio. Dispone el patio de una alberca central. La escalera se encuentra al final del patio. El acceso principal a la vivienda se realiza por Plaza de San Miguel Bajo. Existe un jardín posterior con salida a Placeta de Cuchiles. Fachadas pintadas en cal con huecos dispuestos en forma regular.



Como características formales habría que señalar artesanados mudéjares; balaustrada de madera; arcos de herradura de yesería; muros de ladrillo, tierra y cal; así como vigería de madera; carpintería de madera y rejas de hierro; solería de barro y cubierta inclinada de teja árabe.

**34. Ermita de San Sebastián.**

Gaceta del 4 de junio de 1931.

Es un pequeño edificio, cuya tipología responde a un morabito, o lugar de oración en tiempos musulmanes, único edificio de esta clase que se conserva en Granada. Después de la conquista se reedificó en 1615 para convertirla en ermita cristiana consagrándose a los santos Fabián y Sebastián.



Es un edificio de planta cuadrada, de 8,40 metros de lado, con muros de argamasa, al que se accede por una puerta con arco de herradura apuntado e inscrito en un recuadro de ladrillo. Su interior está desprovisto de ornato y cubierto por una original cúpula esférica de dieciséis cascos con nervaduras que, en su conjunto forman una estrella y se apoya en trompas con arcos redondos. La cúpula, que originalmente era visible al

exterior, queda hoy oculta por un tejado añadido modernamente, así como la espadaña de la campana

**35. Hacienda Jesús del Valle, o Hacienda Cortijo de Jesús del Valle.**

BOJA nº 119 del 21 de junio de 2005, página 53.

Jesús del Valle fue construido por los jesuitas y ya aparece citado en los Anales de Granada de Henríquez de Jorquera (hacia 1645) como una granja de la Compañía de Jesús. El complejo originario debió construirse a lo largo del siglo XVII, colaborando en su proyecto y ejecución arquitectos al servicio de la Compañía, como el padre Pedro Sánchez (quien había trabajado con Ambrosio de Vico en las obras de la abadía del Sacromonte, con la que guarda afinidades formales), o alguno de sus más directos discípulos.



Se encuadra Jesús del Valle en la tipología arquitectónica de las grandes explotaciones agropecuarias de los jesuitas en Andalucía, según el modelo de factoría agrícola, y respondiendo esta clasificación, fundamentalmente, a un modo de explotación del terreno, mediante grandes superficies construidas, organizadas en torno a un patio

central, y zona de corrales adosada en la parte trasera. Otros cuerpos, separados espacialmente, se destinarían a residencia de la comunidad religiosa y todo el complejo queda circundado por abundantes tierras de labor en propiedad.

El conjunto de edificaciones consta de dos áreas delimitadas espacial y funcionalmente. Una zona que constituiría la hacienda propiamente dicha, cuya construcción comienza en el último tercio del siglo XVI y continua a lo largo del siglo XVII, ligada a los procesos productivos, con cuatro sectores diferenciados, que tienen cada una de ellos su justificación funcional: Molino de aceite con sus prensas, aceña o molino de harina con restos de su maquinaria, lagar y corrales yegüerizas. La segunda zona, cuya construcción data del siglo XVIII, estaba destinada a lugar de residencia temporal y villa de recreo para los miembros de la Compañía. En la construcción del edificio se prescinde, en general, de grandes programas formales adoptando modelos tradicionales y económicos que buscan la máxima funcionalidad para las unidades productivas.

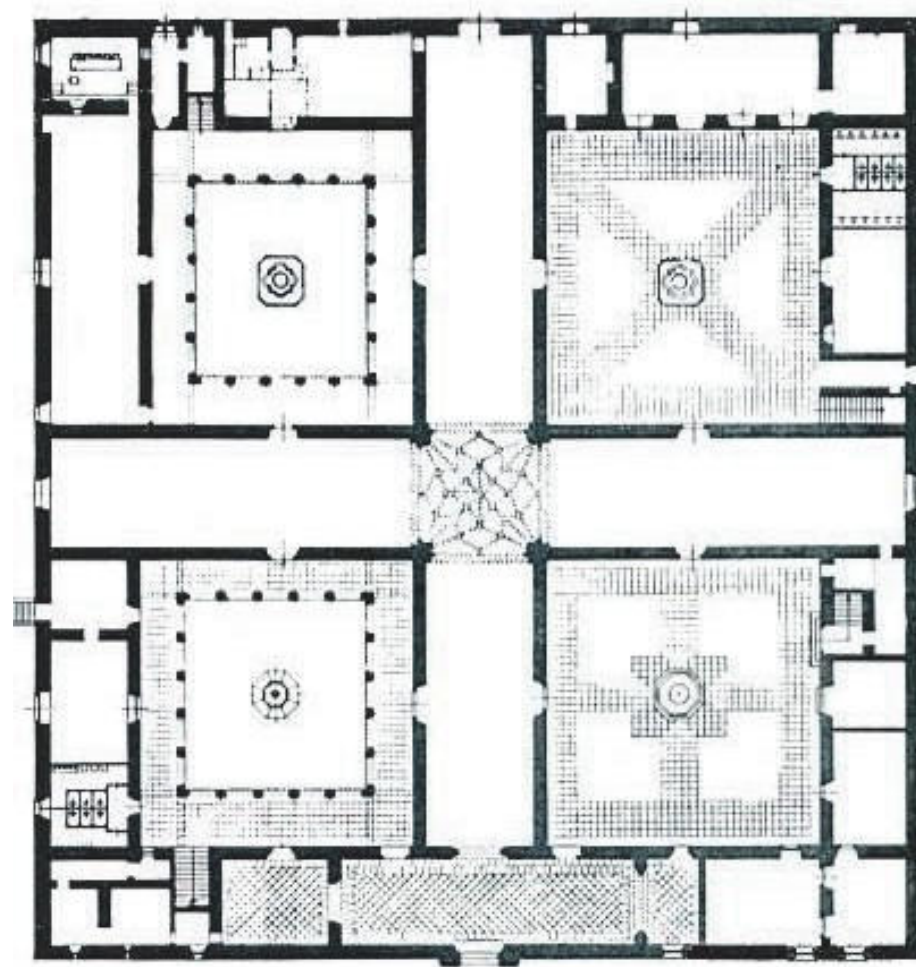
**36. Hospital Real**

Gaceta del 4 de junio de 1931.

La fundación del Hospital Real, por carta de privilegio otorgada por los Reyes Católicos en Medina del Campo el 15 de septiembre de 1504, se encuadra dentro de la política de estos reyes basada en el "Bien Social" por la cual, se pretende dotar a las ciudades de infraestructuras asistenciales y de culto. Esta política gira en torno a una nueva concepción de la asistencia hospitalaria orientada a hacer desaparecer la mendicidad y coincidente con las nuevas ideas de limpieza, ornato y decoro de la ciudad renacentista.

El prototipo constructivo establecido al efecto, ensayado por primera vez en 1501 en Santiago de Compostela, responde a un modelo de edificio de planta cuadrada dividido en cuatro patios regulares mediante dos crujías transversales que forman una planta de cruz griega, importado del Ospedale Maggiore de Milán (1456-1465) construido por Antonio Averlino "Filarete", cuyos diseños prestan una mayor atención a las necesidades que plantean los edificios de índole hospitalaria. Enrique Egas será el arquitecto del momento que mejor sepa adaptarse a las nuevas necesidades, por esta razón será el encargado de trazar los hospitales reales de Santiago de Compostela, Santa Cruz de Toledo y, muy posiblemente, Granada pese a que no hay constancia documental que lo atestigüe.





Siguiendo los mencionados nuevos parámetros que Egas importa de Italia se construye este hospital: planta de cruz griega formada por grandes crujías que se enmarcan en un cuadrado generando cuatro patios simétricos: Mármoles y Archivo, junto a la fachada principal, y Capilla e Inocentes hacia el lado opuesto. Esta disposición del edificio solucionaba un problema planteado en los anteriores modelos de hospital, el fácil acceso al agua, que había en cada patio, y una mejor ventilación de las salas, con lo

que se mejoraban las condiciones higiénicas. Por otro lado, permitía situar un altar en el centro de las crujías, facilitando la asistencia de los enfermos a los actos religiosos sin necesidad de desplazarse del lecho.



Las dos naves que forman la cruz del edificio tienen techo de grandes vigas con zapatas renacentistas y góticas. En la fachada principal tiene una portada barroca y ventanas platerescas muy adornadas. La galería de convalecientes presenta antepecho labrado con grutescos y los arcos carpaneles, además de columnas en el zaguán y crucero bajo. Las naves interiores están cubiertas con magníficos alfarjes y bóveda de crucería en el centro del piso bajo. Los dos patios de la derecha quedaron sin terminar. Del primero de la izquierda, llamado de los Mármoles, solo es original el cuerpo bajo. El segundo de este lado llamado de la Capilla es el único completo. Tienen arcos semicirculares de piedra sobre columnas y son peristilados en sus cuatro lados.

Las naves que forman el piso alto de la cruz forman iglesias con el altar en medio para que pudieran oír misa todos los enfermos, y tanto ellas como las escaleras se cubren con riquísimas armaduras de madera moriscas y renacentistas, mientras que las naves lo hacen con artesa de lacería. El Crucero, al igual que las naves que conforman el perímetro cuadrado, se divide en dos plantas. En el centro del edificio, rematando la intersección de las crujías, se alza el cimborrio que sobresale por encima del conjunto exhibiendo la rica decoración de sus pináculos, sin duda, uno de los elementos más reconocibles e identificativos de la silueta del inmueble dentro del paisaje urbano, junto con su portada.

### 37. Hospital de San Juan de Dios

BOE del 20 de marzo de 1980.

La puesta en marcha del hospital de San Juan de Dios, fue un logro personal de Juan Ciudad (San Juan de Dios), para dar asilo a pobres y enfermos. Se consiguió realizar gracias al apoyo económico de personas influyentes de Granada. Se empezó a construir en unos terrenos cedidos por los monjes Jerónimos en 1544, sobre un edificio renacentista y se empezó a utilizar en 1553, trasladando los enfermos desde el antiguo Hospital de la Cuesta de Gomez.

En el siglo XVI el hospital de San Juan de Dios ya contaba con 6 salas de enfermería y 25 camas, este centro era atendido por 25 religiosos y el Superior, además de numerosas personas que colaboraban en el cuidado y acompañamiento de los enfermos. El hospital se reformó y amplió en los siglos XVII y XVIII, sirviendo durante siglos como hospital y centro de formación.

Se organiza entorno a dos patios porticados que se comunican por una llamativa escalera, conocida como de "carroza", que está cubierta por una armadura policromada de estilo mudéjar. Los corredores del primer patio están decorados con pinturas de Sánchez Saravía, donde se destaca la obra de San Juan de Dios, y que se disponen sobre un zócalo de azulejería barroca con piezas valencianas y sevillanas. El primer patio lo forman 30 columnas de mármol gris, y en su centro hay una fuente con un pilar octogonal y 2 tazas de mármol blanco, coronadas con el emblema de la Orden. El segundo patio consta de 25 pilares y una fuente más sencilla, también coronada con el emblema de la Orden. En la planta principal está el Oratorio, dividido en 2 por una arquería, con bóvedas de yesería y techos de madera.

Destaca su portada principal construida en 1609. Está formada por dos cuerpos, columnas dóricas y pilastras, en cuyo centro se encuentra una escultura de San Juan de Dios.



### 38. Iglesia Catedral de la Anunciación

Gaceta del 3 de noviembre de 1929.

El edificio fue proyectado sobre la Mezquita mayor por voluntad de la Reina Católica, trazado en 1505, no comenzándose hasta 1518. La traza original era de Enrique Egas y fue modificada posteriormente por Diego de Siloé, que dirigió la obra de 1528 a 1564 con Sebastián Alcántara como ayudante. A su muerte le sucedió Juan de Maeda con Juan Martínez de ayudante. Posteriormente dirigieron la obra Juan de Orea y Ambrosio de

Vico. Alonso Cano trazó en 1666 la fachada principal que fue construida más tarde por José Granados de la Barrera, quien introdujo algunas modificaciones.



Nos encontramos ante uno de los más destacados templos del Renacimiento español. Exteriormente la catedral acusa su estructura gótica aprisionada por los elementos de resistencia que rodean el cimborrio y dejan visibles dos órdenes de tejados. Los muros de la girola, desnudos, presentan fuertes estribos en el ángulo y lisos ventanales, decorándose los remates de los contrafuertes superiores con dos filas de candelabros. No tiene fachada en el lado suroeste por estar adosada al Sagrario.

La más antigua de sus fachadas es la oriental en la que se abre la puerta del Colegio. Esta portada adintelada presenta otras dos puertas, entre columnas acanaladas, con un relieve del Ecce-Homo en el norte, en la calle de la cárcel, siendo la del Perdón la más suntuosa, correspondiente al crucero, espléndidamente decorada sobre su arco semicircular, desarrollado entre gruesos pilares y apoyado en cuatro columnas corintias. La segunda portada es la de San Jerónimo.

Como se ha adelantado, la fachada principal fue trazada por Alonso Cano en 1667; la encuadran cuatro grandes estribos que sirven de apoyo a la bóveda de cerramiento, dividiéndose en dos cuerpos separados entre sí por una simple cornisa. Da a la plaza de Alonso Cano y tiene a los lados estatuas de San Pedro y San Pablo. En la cornisa hay medallones y grandes estatuas. En el segundo cuerpo central se abre una claraboya estrellada en medio de un ático. A los lados se ubican claraboyas en forma de círculos en el centro de los otros áticos.

**39. Iglesia de San José, o Iglesia Parroquial de San José, o Antigua Mezquita de Almorabitin-Iglesia de San José.**

Gaceta del 4 de junio de 1931.

Esta iglesia parroquial, correspondiente a la erección de 1501, estableciéndose en el lugar que ocupaba la aljama al-Murabitin o mezquita de los morabitos o ermitaños.

El edificio cristiano se construyó en 1525, por Rodrigo Hernández, conforme al gusto ojival, presentando una portada de piedra de Sierra Elvira, hecha por Luis Arévalo antes de 1756 con sencillo arco semicircular sobre columnas dóricas, y hornacina encima con la estatua del santo titular. Interiormente consta de una nave con tres arcos ojivales que la recorren donde apoyan la techumbre de faldones y otro arrimado al testero con los escudos de los Reyes Católicos. A los pies hay una capilla con arco semicircular, añadida para servir de coro. Su artesanado es de casetones de ocho y seis lados y encima hay una tribuna, hoy unida al asilo de San José, que tuvo armadura mudéjar. La iglesia tiene

ocho capillas laterales, cuatro a ambos lados, cubiertas con bóvedas de crucería o bien con armadura de lazo. La capilla mayor está separada de la nave mediante arco toral apuntado y sobre columnas góticas. Su artesanado mudéjar es de los más bellos y está cuajado de lazos en racimos de mocárabes y pechinas góticas; todo ello dorado y pintado formando un rico conjunto.



De la antigua mezquita hoy sólo se conserva el alminar, hoy torre de la iglesia, que es el único conocido en España anterior al tipo almorávide. Está situado al nordeste del templo y muy desfigurado por el cuerpo de campanas agregado por los cristianos, pero en 1935 se le despojó del enlucido moderno que cubría su primitiva e interesante fábrica. Este es de lajas de Malahá, alternadas de frente y de canto y su parte baja de grandes sillares de piedra unidos con yeso. Su planta mide 5,80 metros de lado y en su interior sube la escalera, iluminada de saeteras, en torno a un machón central, en cuya mitad aparece tallado en la piedra un arco de herradura también sin dovelas, que serviría de balcón y que es el más antiguo de este tipo conservado en Granada. Al pie de la torre, hay un sencillo aljibe árabe.

**40. Iglesia de San Juan de los Reyes, o Antigua Mezquita del Ataibín-Iglesia de San Juan de los Reyes.**

Gaceta del 1 de agosto de 1883.

La Iglesia de San Juan de los Reyes se erigió por orden de los Reyes Católicos, sobre una antigua mezquita llamada Al-Taibin o de los conversos, de la que se conserva su alminar del s. XIII, convertido al añadirle el cuerpo de campanas, en campanario.



Es una iglesia gótico- mudéjar con planta y esquema volumétrico típicamente basilical fechada en 1520. En el siglo pasado se reforzaron sus rasgos gotizantes con tratamientos neogóticos en fachada. De la fachada original sólo queda hoy la portada de la placeta de las escuelas en piedra y ladrillo. Tiene arcos apuntados enmarcados por un alfiz. La fábrica original es ladrillo con paños rellenos de mampostería. Interiormente la iglesia tiene tres naves separadas por arcos apuntados que apoyan en pilastras redondas con medias columnas adosadas. La nave central se cubre con una armadura de par y nudillo con tirantes de lazo apoyados en zapatas góticas. Los techos de las naves laterales son de una sola pendiente con decoración de lazo y atirantados a la nave central. A la capilla mayor se pasa por otro arco apuntado más alto que apoya sobre dos columnas adosadas muy esbeltas. Su armadura es continuación de la de la nave mayor y termina en forma poligonal. A su derecha está el coro y a su izquierda la torre-campanario, obra del siglo XIII excepto el cuerpo de campanas, el alminar de la antigua mezquita de Ataibín. Es de planta cuadrada, de 4,40 metros de lado, con núcleo central también cuadrado y rampa de subida en lugar de escalera, desarrollada en torno a un núcleo central. Exteriormente está decorado en todos sus frentes, presentando un primer cuerpo liso de argamasa y otro con adornos de ladrillo recortado que forman arcos apoyados en columnillas de yeso con basa y capitel

y encima una faja también de ladrillo con labor de entrelazado, sobre la cual se eleva el campanario construido en la época cristiana.

**41. Iglesia de San Matías, o Iglesia Imperial de San Matías, o Iglesia Parroquial de San Matías.**

BOJA nº 122 del 23 de junio de 2010, página 81.

La Iglesia Imperial de San Matías, se ubicó sobre una plataforma de sillares que la elevan de la calle del mismo nombre, se terminó de construir en 1550. Esta iglesia es de planta rectangular de una sola nave, cubierta con una armadura mudéjar y sustentada por cuatro arcos apuntados góticos. En el interior destaca el retablo de la capilla mayor, de forma poligonal, realizado a mediados del siglo XVIII, que se encuentra separado del resto de la nave por un arco toral, en el que aparecen el escudo imperial y el del arzobispo Gaspar de Avalos. La iglesia acoge además ocho capillas laterales, cuatro a la izquierda y otras cuatro a la derecha.



El templo tiene dos accesos al interior. La portada principal, data de 1543 y se presenta en arco de medio punto, enmarcado por columnas adosadas a pilastras sobre altos pedestales, coronado por una hornacina que acoge la imagen del titular del templo. La portada lateral es también de arco de medio punto entre columnas corintias adosadas a pilastras. En el lateral izquierdo de la iglesia hay otra portada tapiada semejante a la de San Bartolomé en el Albaicín. En el exterior destaca su bella torre de estilo mudéjar.

**42. Iglesia de San Miguel Bajo**

BOJA nº 252 del 27 de diciembre de 2013, página 148.

La Iglesia de San Miguel Bajo se erigió como parroquia en 1501 sobre una antigua mezquita. Se levantó durante el siglo XVI, en dos etapas. En el primer periodo, comprendido entre 1528 y 1539, se construyó la capilla mayor y un tramo de la nave. La iglesia, de una sola nave de planta rectangular, con capillas laterales, es de estilo mudéjar, con toques renacentistas. Su conjunto se eleva sobre el nivel de la calle y de la plaza por unas escalinatas, que llegan hasta las dos puertas de acceso.



Una portada se encuentra a los pies del templo. La traza se le atribuye a Diego de Siloé y fue ejecutada por Juan de Alcántara y Pedro de Asteasu. Presenta un arco semicircular enmarcado con columnas corintias adosadas a pilastras, que tienen los escudos del arzobispo Guerrero. Sobre el entablamento se encuentra una hornacina con la imagen de San Miguel, realizada en 1558 por Toribio de Liébana. A ambos lados se abren óculos sostenidos por angelotes. La otra portada, se sitúa junto al aljibe de San Miguel, en el lateral oeste, y presenta un vano adintelado, enmarcado por pilastras corintias y sobre el entablamento se sitúa un medallón con cabeza de San Pedro, con volutas en los lados.

**43. Iglesia Parroquial de San Pedro y San Pablo**

BOJA nº 244 del 16 de diciembre de 2010, página 58.

La iglesia de San Pedro y San Pablo se levanta sobre el solar que ocupaba otra iglesia levantada con anterioridad sobre la mezquita de los Baños, demolida en el año 1559. Esta nueva iglesia se convirtió en una de las parroquias más representativas de la última fase del mudéjar granadino.

Las obras del templo se llevaron a cabo bajo la supervisión del conocido albañil Pedro de Solís, según las trazas de Juan de Maeda. En el año 1567 el templo estaba prácticamente completo, a excepción de la torre y la sacristía. En 1590, la explosión de una fábrica de pólvora, situada en las inmediaciones de la iglesia, causó algunos daños estructurales que afectaron principalmente a la torre y la sacristía, que tuvieron que hacerse de nuevo.



La iglesia presenta planta de cruz latina inscrita en un rectángulo. La nave principal, abierta a ambos lados a través de grandes arcos de medio punto lisos sobre impostas,

se completa con nueve capillas adosadas, cinco en el lado izquierdo, una de las cuales correspondiente a la fachada lateral, y cuatro en el derecho. La cubierta de la nave principal consiste en una interesante armadura mudéjar de limas mohamares o dobles con lazo de ocho en el almizate, faldas con apeinado de estrellas y aspas, y piñas de mocárabes doradas, realizada por Juan de Vílchez. A los pies de la nave central se abre la portada principal del templo, la cual se resuelve hacia el interior con un cancel con motivos decorativos dorados alusivos a la figura de San Pedro, obra del siglo XVIII. Sobre el cancel se alza el coro de silueta mixtilínea cerrado por una balaustrada de hierro forjado y pilastrones de madera parcialmente dorada. El crucero, precedido por un gran arco toral, destaca del resto del templo tanto en altura como amplitud. La armadura que lo cubre, formada por dieciséis paños decorados por grandes abanicos y una gran piña de mocárabes pendiendo del almizate, se levanta sobre cuatro pechinas prismáticas de casetones.

La fachada principal, abierta a los pies del templo, se resuelve volumétricamente con tres alturas diferenciadas en orden descendente desde la torre hasta el cuerpo de las capillas laterales. La portada principal es obra del escultor y maestro de cantería Pedro de Orea, del año 1589 y finalizada por sus fiadores. El esquema desarrollado, inspirado en el modelo manierista de la portada de la Real Chancillería, presenta dos cuerpos: el primer cuerpo abierto en su centro por un arco semicircular con impostas destacadas que descansan sobre pilastras y en cuya clave se inserta el escudo de armas del arzobispo Pedro de Castro. El arco está flanqueado por dos pares de columnas corintias de fuste acanalado, alzadas sobre altos pedestales, y sobre las cuales se desarrolla un entablamento con friso sin decorar que sustenta un frontón curvo partido, en cuyo centro se levanta el segundo cuerpo. Éste está formado por una hornacina rectangular, enmarcada por pilastras, que alberga las imágenes de los santos titulares, y coronada por un frontón triangular partido por un escudo con las insignias del papado.

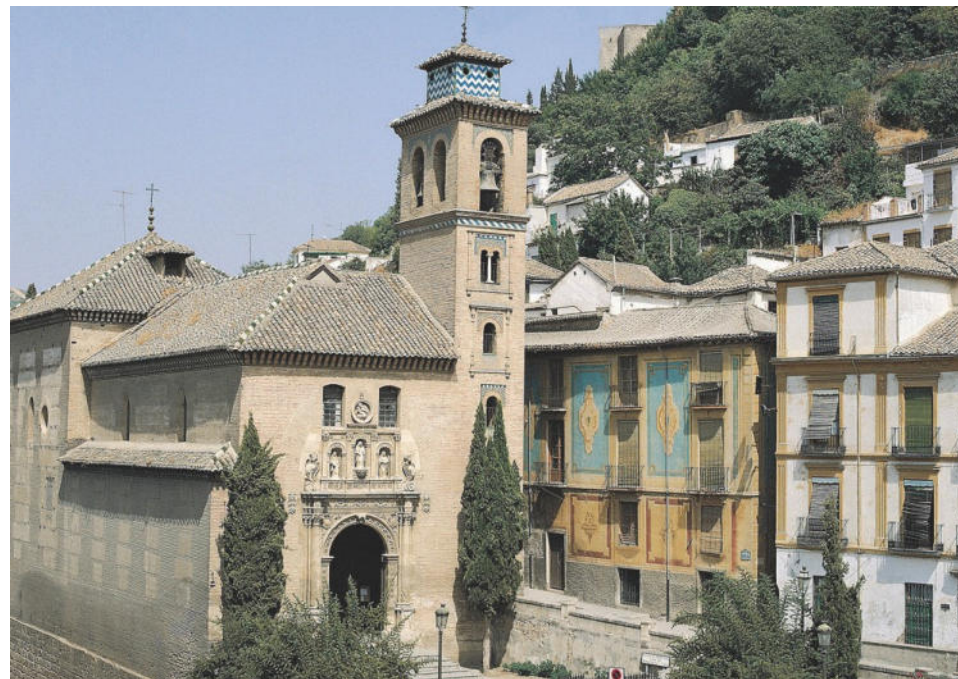
**44. Iglesia de Santa Ana, o Iglesia Parroquial de San Gil y Santa Ana.**

Gaceta del 4 de junio de 1931.

Está construida en el mismo lugar que anteriormente ocupaba la aljama Almanzora, fundada por el rey Badis. Esta mezquita se encontraba al pie de la Alhambra, entre la margen derecha del río Darro y el barrio de la Almanzora, los cuales se comunicaban a través de un puente de piedra que una vez construida la iglesia se le denominó puente de Santa Ana. El templo se erigió en parroquia en 1501. Se edificó en 1537 según proyecto

de Diego de Siloé, terminándose en 1548, considerándose una obra de importancia por su localización en uno de los principales centros urbanísticos.

La iglesia tiene planta rectangular, con una sola nave y amplia Capilla Mayor, ambas separadas por un arco toral. La nave es rectangular y está cubierta con una armadura de limas mohamares con el almizate apeinado con lazo de ocho y cuatro piñas de mocárabe y los pares, apeinados también en los cabos y centros. Se completa con cuatro tirantes dobles, con lazo y cuadriles, apoyados sobre canes de acanto. Los dos gruesos muros perimetrales que cierran la nave presentan capillas entre contrafuertes, cuatro en el muro de la derecha y cinco en el de la izquierda, que se abren al muro, a modo de hornacina de medio punto. Estas capillas están cubiertas con bóvedas de medio cañón. En el muro que cierra la nave por su costado derecho se abre a los pies la entrada a la escalera que da acceso al coro y a la torre-campanario.



La fachada principal se compone de un alzado, cuyo paramento liso está construido en ladrillo visto. Muestra desde la altura del entablamento de la portada, un arco

de descarga, de medio punto, interrumpido por dos grandes vanos rectangulares terminados en arco escarzano.

#### 45. Iglesia de Santiago, o Iglesia del Servicio Doméstico.

BOE del 24 de marzo de 1982.

Se estableció en 1501 sobre una mezquita, cuyo nombre era "Gima Darax". Se empezó a construir en torno a 1525 siguiendo la traza de Rodrigo Hernández. El proyecto original comprendía una nave con cinco capillas a ambos lados, portada principal, portada lateral y una torre. El proyecto quedó pequeño y la obra se amplió hasta 1543. Más tarde, en 1553, Cristóbal Barreda dirigiría las obras para ampliar la capilla. Sufrió importantes reformas por haber sido afectado por un terremoto en 1884. Posee una notable portada, importantes artesanados y otros elementos artísticos de interés como el arco toral de medio punto y el gran alfarje mudéjar de la capilla mayor. La iglesia cuenta actualmente con una nave con capillas a ambos lados. Un arco separa la nave y la capilla mayor. Esta está cubierta de una armadura mudéjar octogonal apoyada en trompas (dos en concha y dos en forma de lazo).



La fachada, datada del año 1602, trazada por Ambrosio de Vico, consta de dos cuerpos: el cuerpo principal cuenta con un arco de medio punto, ménsula en clave y molduras rehundidas en rosca y enjutas. El cuerpo superior tiene una hornacina con una imagen de Santiago Apóstol, realizada probablemente por Bernabé de Gaviria. El escudo heráldico que corona la portada es del arzobispo Castro. La portada secundaria se perdió

totalmente y no se han encontrado documentos gráficos que puedan dar una idea de cómo era.

La torre, de estilo mudéjar, fue demolida tras sufrir graves daños en el terremoto de 1884.

#### 46. La Alhambra y Generalife

BOJA nº 74 del 16 de abril de 2004, página 9.368.

La Alhambra, denominada así por sus muros de color rojizo («qa'lat al-Hamra'», Castillo Rojo), está situada en lo alto de la colina de al-Sabika, en la margen izquierda del río Darro, al este de la ciudad, frente a los barrios del Albaicín y de la Alcazaba. Su posición estratégica, desde la que se domina toda la ciudad y la vega granadina, hace pensar que existían construcciones anteriores a la llegada de los musulmanes. Su conjunto, completamente amurallado, posee una forma irregular limitado al norte por el valle del Darro, al sur por el de la al-Sabika, y al este por la Cuesta del Rey Chico, que a su vez la separan del Albaicín y del Generalife, situado en el cerro del Sol.

Se tiene constancia por primera vez de ella en el siglo IX, cuando en 889 Sawwar ben Hamdun tuvo que refugiarse en la Alcazaba y repararla debido a las luchas civiles que azotaban por entonces al Califato cordobés, al que pertenecía Granada. Posteriormente, este recinto empezó a ensancharse y a poblarse, aunque no hasta lo que sería con posterioridad, ya que los primeros monarcas ziríes fijaron su residencia en lo que posteriormente sería el Albaicín.

A pesar de la incorporación del castillo de la Alhambra al recinto amurallado de la ciudad en el siglo XI, lo que la convirtió en una fortaleza militar desde la que se dominaba toda la ciudad, no sería hasta el siglo XIII con la llegada del primer monarca nazarí, Mohamed ben Al-Hamar (Mohamed I, 1238-1273) cuando se fijaría la residencia real en La Alhambra. Este hecho marcó el inicio de su época de mayor esplendor.

El conjunto lo forman la zona defensiva (Alcazaba, murallas y torres), los Palacios Árabes (Comares y Leones), El Palacio de Carlos V y los restos arqueológicos de la ciudad intramuros.



La primera zona se caracteriza por su arquitectura de tipología militar, con robustas construcciones realizadas en tapial, ladrillo y hormigón. Estas construcciones delimitan el recinto edificado del monumento. Los Palacios Árabes situados en el lienzo norte de la muralla se organizan en torno a patios de diversas características, restando en la actualidad los denominados del Mexuar, Comares y de los Leones. En esta zona hay que notar la existencia de los Baños Árabes de Comares y de los Leones y una serie de edificaciones adosadas al Palacio de los Leones en época cristiana, conformando el Palacio de Lindaraja y el de la Reja. Los Palacios se caracterizan por una rica decoración de yesería y azulejos policromados, tanto en paramentos como en techos y suelos, y una sabia utilización del agua, empleando el mármol como elemento de pavimentación y canalización de las mismas. El Palacio de Carlos V está realizado en estilo renacentista destacando su patio interior circular.





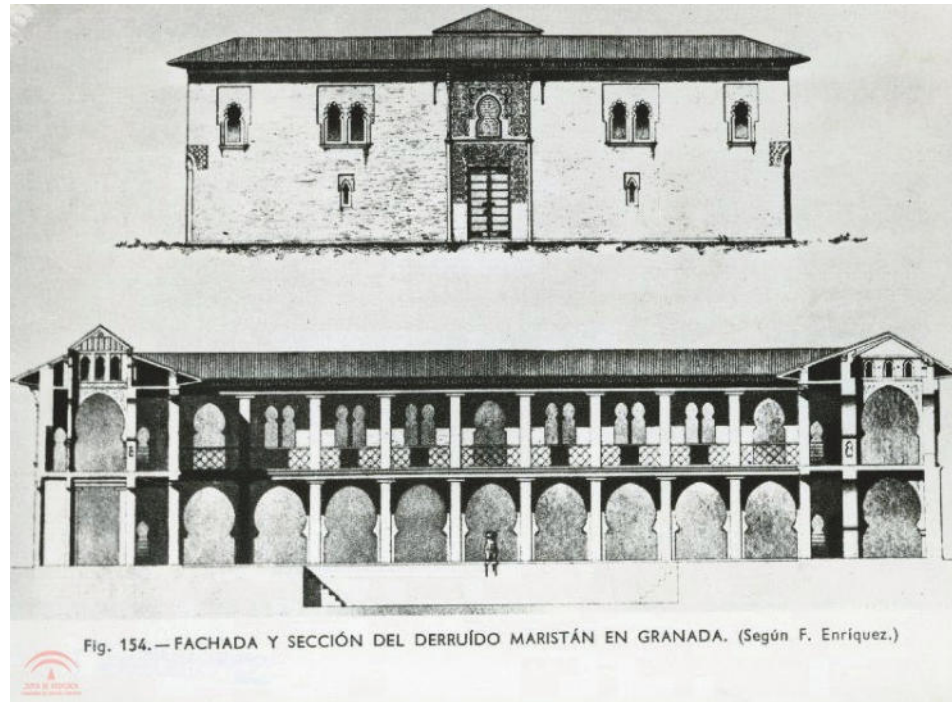
La Alhambra, con su continua ocupación a lo largo del tiempo, es actualmente la única ciudad palatina conservada del período islámico. Constituye el mejor ejemplo de arte nazarí en su arquitectura y aspectos decorativos. Los jardines del Generalife y sus granjas de hortalizas representan una de las pocas áreas medievales de productividad agrícola. Todo esto fue posible gracias a la ingeniería de irrigación existente en Al-Ándalus, bien establecida en la Alhambra y en el Generalife, con elementos tecnológicos conocidos y estudiados por los arqueólogos. Esto constituyó un verdadero sistema urbano que integra la arquitectura y el paisaje, y extiende su influencia en los alrededores con jardines e infraestructuras hidráulicas únicas.



**47. Maristán nazará, o Hospital Árabe, o Casa de la Moneda, o Antiguo Hospital de Locos.**

BOJA nº 92 del 13 de mayo de 2005, página 42.

El Maristán fue edificado por el monarca nazará Abu Abd Allah Muhammad V, posiblemente influido por fundaciones análogas marroquíes de Abu Yusuf y Abu Inam, como obra caritativa y de piedad para los enfermos pobres musulmanes. Las obras comenzaron en la segunda decena del mes de muharram del año 767 y concluyeron en la decena intermedia del mes de sawwal del año 768, lo que supone un periodo de veinte meses para la construcción.



El edificio en planta constaba de un gran patio central y cuatro naves en torno, largas y estrechas, separadas del patio mediante galerías de acceso, sobre pilares de ladrillo. El centro del patio estaba ocupado por una amplia alberca rectangular. Las naves y la galería en torno al patio tenían planta baja y otra superior, a la que se llegaba por cuatro

escaleras dispuestas simétricamente en los encuentros de las naves. En planta baja se abrían las cuatro naves a las galerías por arcos de herradura aguda sobre pilares de ladrillo. Dichas naves se representan en los planos sin separación alguna. Únicamente la crujía de fachada y la del fondo tenían en sus extremos pequeñas alcobas o alhamíes, separadas del resto por arcos de herradura aguda. En la primera había cuatro pequeños nichos a cada lado del vestíbulo, en la trasera del muro de la fachada. Las dos naves más largas se abrían a las respectivas galerías por medio de tres arcos de herradura aguda, uno en el centro y otro en cada extremo, y entre ellos, en los restantes entrepaños, había ventanas con arcos gemelos de la misma traza. Los techos de toda la planta baja eran horizontales, alfarjes de viguetillas labradas y pintadas.

La disposición más interesante de la planta alta es la de los dos partes centrales de la nave de fachada y de frontera y posterior. Cuatro arcos de herradura aguda limitaban en ambas un espacio aparentemente cuadrado, y sobre ellos se levantaba un cuerpo con tres pequeñas ventanas por frente, cubierto todo por una armadura vista de cuatro faldones triangulares. Las cubiertas, a cuatro aguas, de estos dos cuerpos centrales, sobresalían de las dos vertientes de las naves que formaban el edificio.

Actualmente sólo se conservan dos muros exteriores en su totalidad, que funcionan como medianeras de otros edificios.

**48. Monasterio de San Jerónimo, o Monasterio de Santa Paula de Monjas Jerónimas,**

Gaceta de 4 de junio de 1931.

Comenzó su edificación en 1496 en el lugar llamado la Almorava, que hoy ocupa el Hospital de San Juan de Dios, y para ella cedieron los Reyes Católicos, en 1500, toda la piedra árabe de la Puerta de Elvira, disponiendo por Real Cédula de 13 de junio de 1504, que pasara a edificarse a un lugar inmediato al que ocupaba, compuesto por una casa, huerta y molino de aceite.

El Monasterio tiene entrada por un gran compás ajardinado que conduce a las portadas del convento y de la iglesia. El convento consta de dos claustros con celdas y capillas alrededor. El claustro mayor es de grandes dimensiones, al que se accede por una portada dórica hecha en 1594 por Martín de Navarrete; su cuerpo bajo es gótico, como el resto de la construcción con treinta y seis arcos semicirculares apoyados en fuertes capiteles de follaje con repisillas en los costados y en los arcos centrales de cada lado, escudos, emblemas e iniciales de los Reyes fundadores; el segundo cuerpo, con arcos

paneles sobre columnas muy cortas tiene antepecho de piedra con labor gótica. Este patio lo dotó Siloé de siete portadas que correspondían a capillas y enterramientos de grandes familias de la ciudad. El patio segundo, acabado en 1520 ofrece notas renacentistas con resabios góticos y moriscos. Consta de siete arcos en cada uno de sus lados, arrancando de blancas columnas con basas, capiteles y cimacios de recuerdo árabe. El cuerpo segundo de arcos escarzanos y molduras góticas se perdió totalmente a causa de un incendio.



Forma ángulo con el monasterio está la iglesia, comenzada pobremente a la manera gótica, hasta que se le encargó su construcción a Jacobo Florentino. La labor de éste, así como la de Diego de Siloé, su sucesor en 1528, convirtieron el templo en uno de los más importantes del Renacimiento español. La iglesia es de planta de cruz latina con cabecera poligonal. Tiene capillas laterales sobre la nave, que se cubre con bóvedas góticas de crucería. El crucero y la cabecera son renacentistas, cubriéndose la última con bóveda de cañón con casetones sobre pilastras corintias y entablamento con friso adornado. No se conoce el autor de la traza primitiva. Jacobo Florentino realizó el crucero, continuado

después por Diego de Siloé. Son interesantes la portada de acceso al compás, al convento y a la iglesia, ésta última obra de Martín Díaz de Navarrete y Pedro de Orea.

**49. Monasterio de Santa Isabel la Real, o Convento de Santa Isabel la Real.**

Gaceta del 12 de julio de 1922.

El convento se edificó sobre unos antiguos palacios de la familia real nazarí propiedad de Hernando de Zafra, secretario de los Reyes, que los cedió a cambio de otras posesiones en la parte baja del barrio junto al río Darro. La trascendencia del enclave se mantendrá en la época cristiana y su elección para ubicar en ella un edificio religioso no será únicamente por cuestiones de disponibilidad de solares por parte de la monarquía, sino también por la importancia simbólica de la zona de acuerdo con los planes de los conquistadores a partir de 1492 de cristianizar la ciudad.



La organización del edificio se estructura en torno al claustro central, porticado y dividido en dos pisos en los que se distribuyen las dependencias comunitarias; en el piso inferior, sala capitular, refectorio, cocina, y en el piso superior, locutorios, y dormitorios. Este claustro corresponde al modelo de patio desarrollado en la arquitectura granadina, tanto civil como religiosa en la segunda mitad del siglo XVI. Obra del último tercio del siglo XVI, el claustro interior tiene forma cuadrada y está organizado en dos pisos con siete arcos por lado sobre columnas de orden toscano. Los del piso inferior, más altos, están moldurados con ménsulas de hojas de acanto en la clave, excepto los de los arcos centrales de los lados sur y oeste que decoran con inscripción conmemorativa el primero, y el escudo de los Reyes Católicos el segundo; las enjutas se decoran con tondos en los que aparecen diversos motivos como elementos heráldicos alusivos a lo Reyes Católicos, y nombres de santos de la orden franciscana. La galería superior repite la misma organización, pero con arcos escarzanos debido a su menor altura y ménsulas acanaladas en las enjutas; la complementa una sencilla baranda de hierro forjado.



La iglesia ocupa, como es habitual en este tipo de edificios, uno de los lados del claustro, en este caso el lateral oriental. Se organiza según el modelo de iglesia mudéjar de una sola nave rectangular con cabecera cuadrada separada por arco toral apuntado con capiteles de hoja, y cubierta por artesonados. A los pies del templo, como es propio de las capillas conventuales femeninas de la época, se encuentran los coros, separados de

la nave mediante un vano o reja, el bajo, y una tribuna con celosías de madera, el alto. La capilla mayor está cubierta por armadura gótica.

La torre o campanario, también se ajusta a los usos de la época, embutida un tercio en el muro y adosada a los pies de la iglesia. Construida en ladrillo, es de planta cuadrada. El cuerpo de campanas está destacado por una moldura de ladrillo y está compuesto por un arco de medio punto en cada frente con albanegas de cerámica vidriada, la cubre un tejado a cuatro aguas volado sobre canes.

Del resto de los elementos del convento, compás y huertas, destacamos en la existencia de un amplio compás que es uno de los pocos existentes en los conventos de religiosas granadinas de la época.

**50. Monasterio de la Cartuja, o Monasterio de la Cartuja de la Asunción, o Alfár romano de la Cartuja de la Asunción, o Monasterio de la Cartuja de la Encarnación**

Gaceta del 4 de junio de 1931.



Es un conjunto de edificaciones del siglo XVI, formado originalmente por dos claustros, de los que uno fue desmontado, iglesia y sacristía. La entrada se hace por un compás con gran escalinata de acceso que salva el desnivel. Desde la plazoleta de ingreso se entra al

convento y a la iglesia. El claustro que se conserva es abovedado sobre el peristilo, tiene varias salas adyacentes como el refectorio, la sala de profundis y capítulos de monjes y legos.

La iglesia es de una sola nave sin capillas laterales, con coro a los pies y cancel en el centro de ella. El Sagrario en la cabecera está cubierto con cúpula pintada. Hay un uso extensivo del yeso labrado y ocasionalmente policromado. Decoración de hojarasca con integración de pintura, escultura y arquitectura. A la izquierda está la sacristía de grandes proporciones, con amplio uso del yeso labrado.

**51. Muralla de la Alcazaba, o Muralla Zirí, o Alcazaba Vieja, o Puerta Monaíta, o Alcazaba de Granada.**

BOE (C.E) del 11 de diciembre de 1985.



La poterna norte de la Plaza de Armas de la Alhambra da paso al adarve bajo o barbacana que rodea la Alcazaba. Ésta constituía un núcleo perfectamente aislado y, sin duda, era la sola edificación existente en esos lugares cuando decidió reconstruirla al- Ahmar, cuyos sucesores ampliaron las construcciones de la Alhambra, que, al aumentar su perímetro,

necesitó ampliar sus defensas, rodeando todo el recinto de murallas que acabaron enlazando con las de la Alcazaba. De este modo, todo el cerro de la al-Sabika quedó encerrado en un círculo de hierro que en tiempos de Muhammad V, se unió a las Torres Bermejas. Este recinto, flanqueado de numerosas torres, tiene un desarrollo de 1.400 metros y estaba protegido por varios baluartes y otras defensas exteriores situadas en lo que hoy son almenadas.

La guarnición del costado norte, inmediato a la Alcazaba se inicia con la puerta y Torre de las Armas, siguiéndole en dirección este dos torres ya desaparecidas y las de Muhammad, Machuca, Comares, Peinador de la Reina, otra inmediata a ella y la de las Damas; a ésta seguía otra, y la de los Picos, Puerta del Arrabal, Cadí, Cautivas, Infantas y Cabo de la Carrera y torciendo al Este y al Sur, las de Agua, Siete Suelos, Capitán, Bruja, Cabezas, Peralada, Barba, Justicia y de Pedro Morales, ya perdida, finalizando con la de Roças, desaparecida también.

Coronando la muralla de este recinto corría un camino de ronda y otro cubierto, al pie de ella, a la cara interior, en parte subterráneo, que permitía rodear la Alhambra sin atravesar palacios ni jardines.

**52. Muralla de la Medina.**

BOE (C.E) del 11 de diciembre de 1985.

Era la muralla que cerraba la ciudad en la Edad Media por su flanco occidental, cerca del corazón y vientre de la medina, donde se concretaban importantes elementos defensivos y simbólicos.

Esta muralla alcanzaba desde la Puerta de Monaita continuaba por Vistillas de San Miguel, Placeta de Porras y San Juan de los Reyes para enlazar con la Puerta de Bibalbonud. Adosados a la muralla se dispusieron torreones, que tenían funciones defensivas y de contrafuertes.

La zona más viva de la Medina eran los alrededores de las puertas, donde se realizaban las transacciones comerciales. La puerta principal era la de Elvira. Con el tiempo, la ciudad se va expandiendo desde el cerro del Albaicín hacia la llanura. De tal manera que la Madina crece hacia el este y el suroeste simultáneamente.



Durante el siglo XII los gobernadores siguieron ejerciendo su poder desde la Alcazaba del Albaicín. En 1237, el fundador de la dinastía nazarí llegó a Granada. Al principio se instaló en el antiguo alcázar zirí, pero después decidió crear una ciudad palatina en la Alhambra. Esta fue una de las causas por las que creció la ciudad hacia el Darro. La muralla Zirí se siguió edificando hasta el último de los reyes ziríes, Abd Allah, cuyas son la introducción de torres o bastiones semicirculares en el lienzo de la muralla entre la puerta Monaita y Las Pesas. A partir del XII se amplía la muralla hacia el río Darro, llamada muralla de Axares, discurriendo esta por el actual paseo de los Tristes, ascendiendo casi paralelamente por la actual Cuesta del Chapiz, hasta unirse con la muralla de la Alcazaba, a la altura del convento de las Tomasas.

La cerca de Axares tenía cuatro puertas. Tres de ellas lo comunicaban con las vías de acceso a la ciudad por el Levante (la de Guadix y la del Arrabal Blanco) mientras que una tercera lo hacía por el norte (la Bāb al-bunud). La cuarta permitía el acceso con la Alcazaba Qadima, por la Bāb al-Taibin.

A partir de la conquista por parte de los Reyes católicos, las puertas, torreones y la propia muralla Zirí se fueron desmantelando para dar paso a un barrio más accesible. Hoy en día quedan varios tramos de esta muralla.

Muralla, torres y barbacana aparecidas en la calle Silencio y calle Málaga.

### 53. **Muralla del Albaicín, o Puerta Monaita.**

Gaceta del 12 de julio de 1922.

Estas murallas son uno de los escasos restos que quedan en pie de la antigua Alcazaba Qadima del Albayzín. La construcción de este tramo de más de 350 metros de longitud está unida a la de la construcción de la propia Alcazaba Qadima. Tenía catorce torres, y descendiendo desde la Puerta de las Pesas, en plaza Larga, a la Puerta Monaita, en carril de la Lona.



En su cara Norte, extramuros, linda con propiedades privadas cuyas edificaciones quedan a un nivel inferior. Un quiebro, que coincide con una torre más o menos central y posible albarrana, divide la muralla en dos tramos morfológicamente diferenciados por dos etapas constructivas.

Descendiendo desde la Puerta de las Pesas: el primero de unos 200 metros tiene grandes torres, tres de planta cuadrada o rectangular y otras tres de planta semicilíndrica; el siguiente tramo tiene siete torres pequeñas de planta rectangular hasta llegar a la Puerta Monaita.

En la cara Sur, intramuros, la muralla dispone de un área libre, a mitad del tramo, existe un torreón, se cree que esta torre sería parte de una doble línea defensiva. Cercano a la Puerta de las Pesas se descubrieron restos de esta doble muralla interna.

Es obra de la dinastía zirí granadina lo largo del siglo XI, época en la que la ciudad se convierte en cabeza de un importante reino taifa. Es en esta época cuando se configura definitivamente un cinturón de murallas, reaprovechando en parte estructuras más antiguas, conocido como Qasabat Garnata, hasta que el erigirse la nueva alcazaba de la Alhambra pasó a conocerse como Alcazaba Vieja o Qasabat al-Qadima.

#### 54. Museo Arqueológico y Etnológico de Granada, o Casa de Castril, o Casa Latorre

BOE nº 59 del 9 de marzo de 1962, página 3.311.

Consta de dos casas adosadas; la casa de Castril y la casa de Latorre,

La primera de mayor interés, construida en tiempos de los Reyes Católicos, hacia 1539. Se trata de un edificio organizado alrededor de un gran patio con columnas y jardín posterior. La casa se desarrolla en varios niveles, accediéndose por un amplio zaguán con escalera que lleva al nivel del patio. La escalera principal de subida a primera planta, de grandes dimensiones, está cubierta con alfarje mudéjar. Tras el jardín existe otro pabellón de realización muy posterior. La parte descrita, actualmente tiene uso de museo. Hay que notar la fachada exterior que presenta planta baja y



un piso. La portada es adintelada, desplazada del centro con medias columnas de capitel antropomorfo y fuste de doble acanalamiento. El entablamento tiene dos niveles con decoración heráldica y de animales. La parte superior tiene balcones adintelados, uno de ellos en la esquina, con profusa decoración. La fachada está rematada por un importante friso con animales mitológicos y una figura humana en el centro, que sostiene la cartela con la fecha.

La segunda casa denominada de Latorre, separada de la anterior por un pequeño patio de luces es de organización similar, con otro jardín posterior y patio con columnas y galerías superiores con pies derechos y balaustrada de madera en peor estado de conservación. Actualmente se usan algunas salas estando la mayoría sin uso hasta su adecuación.

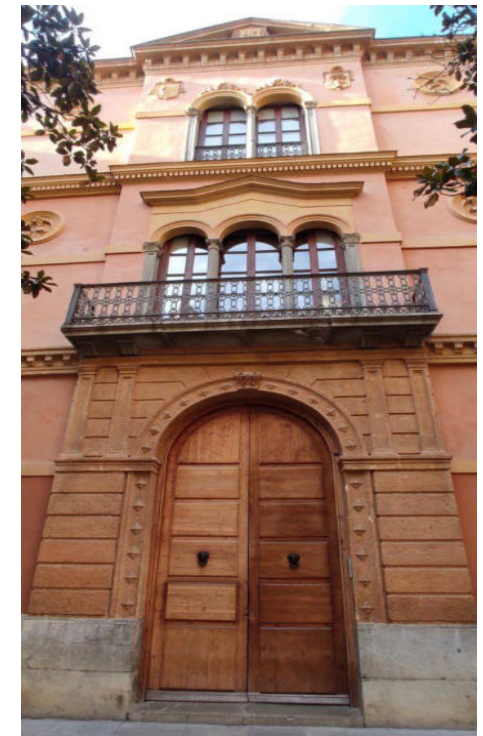
Tiene la entrada por un pequeño compás cerrado con verja de hierro y que comparte con la adyacente casa de Castril.

#### 55. Palacio Arzobispal.

BOE del 28 de septiembre de 1983.

Situados en posición adosada, formando volumen unitario, el Palacio Arzobispal y la Vieja Curia Eclesiástica, conforman el espacio monumental e institucional que, desde la conquista de Granada, se propone la Monarquía.

El Palacio Arzobispal es un edificio de principios del siglo XVII. Se trataba de un conjunto de casas moriscas que fueron acondicionadas y reedificadas como domicilio del arzobispo. La obra fue dirigida por Ambrosio de Vico que la dotó de un estilo palaciego. La restauración finalizó en 1613. Destaca su patio toscano. La fachada es obra de Juan Pugnare. Originalmente tenía su entrada por la plaza Bib-Rambla.



**56. Palacio de Abrantes, o Casa del Duque de Abrantes.**

BOE del 14 de febrero de 1984.

Casa palacio del siglo XVI, compuesta de planta baja, alta y torre, remodelada en el siglo XIX.



Consta de dos plantas, baja y primera, y se accede a su interior a través de un zaguán con dos salas laterales, a ellas se ingresa por vanos rectangulares con puertas gemelas de madera. En el frente del zaguán hay un arco de yesería, sobreelevado por unos escalones, que reproduce uno nazarí sobre columnas pareadas de mármol blanco, originales nazaríes reutilizadas, que da acceso a un distribuidor con una sala en el lateral izquierdo de planta rectangular cubierta con un alfarje de doble orden de vigas con decoración de estrellas en las calles y que se continúa en el distribuidor. La escalera es de tres tramos y está cubierta con una armadura ochavada de limas mohamares sobre pechinas planas con el almizate apeinado y decorado con lazos, al igual que la parte inferior de los faldones y las pechinas.

Las cubiertas del edificio son faldones inclinados de tejas cerámicas curvas hacia la fachada principal y aterrazados hacia el patio interior, formando un conjunto volumétrico muy compacto, sólo sobresale el torreón, y en perfecta relación con la planta del edificio.

La fachada exterior se estructura en dos plantas. El piso inferior está compuesto por ventanales rectangulares verticales cerrados con rejas y con un friso de arquillos lobulados en la parte superior. Desplazada hacia el lado izquierdo se encuentra la portada principal, de piedra, con vano rectangular enmarcado por dos arcos de medio punto a los que se superponen uno conopial formado por delgados baquetones y flanqueados por pináculos, mientras que a ambos lados se sitúan los escudos de la familia Boabadilla izquierda, y Peñalosa, derecha; el conjunto de la portada se completa con una pilastra gótica con arquillos y capitel de hojas en cada extremo.

En la planta primera se sitúan balcones, más ancho el que cae sobre la puerta central, decoradas en jambas y dintel con molduras. El conjunto se remata por un alero con una cornisa de ladrillo pintada de rojo almagro formando ménsulas planas. En el extremo izquierdo ésta fachada presenta un chaflán en su unión al edificio colindante, y en el extremo derecho se levanta un pequeño cuerpo perpendicular.

**57. Palacio de Dar-Al-Horra, o Casa de la Señora, o Casa de la Reina.**

Gaceta del 12 de julio de 1922.

El Palacio de Dar- al- Horra o Casa de la Señora o de la Reina por ser la residencia de Fátima, la madre de Boabdil, se encuentra adosado al lateral septentrional del Convento de Santa Isabel. Era una antigua dependencia del convento que en la actualidad está segregado del mismo. Este palacio, construido en el siglo XIV, es lo único que se conserva del conjunto de edificaciones que conformaban la antigua Alcazaba Qadima, lugar de residencia de la corte granadina hasta los nazaríes.

Se trata de un edificio de planta rectangular organizado en torno a un patio interior rectangular. Está rodeado por un alero de madera con inscripción religiosa pintada en su alicer, solería empedrada y una pequeña alberca con fuente no en el centro como sería lo habitual, sino hacia el lado sur, lo que hace pensar que su construcción sea posterior. Los lados norte y sur del interior del patio están precedidos por pórticos con tres arcos, el central mayor, de medio punto ligeramente peraltados y enmarcados por un alfiz sobre columnas de mármol del más puro estilo nazarí; fuste liso con basa y collarino y capitel cubico con atauriques. Ambas galerías dan paso a sendas estancias alargadas a través



de portadas con arcos de medio punto angrelados enmarcados por alfices rehundidos en el muro, mientras que el del lado norte presenta una rica decoración en yeso con motivos de ataurique, a los que se superponen un friso con tres arcos; el vano central se complementa con tacas en las jambas. Las galerías se cubren con alfarjes sencillos decorados con chillas y alfardones, motivos a los que se les agregan en el alfarje del lado norte cupulitas de mocárabes en el centro rodeadas de lacería.



El alzado del palacio presenta dos plantas en tres de sus lados y torreón en el ángulo noreste, pero al ser sus alturas diferentes muestra un variado juego de volúmenes.

58. **Palacio de la Madraza, o Sede de la Real Academia de Bellas Artes de Nuestra Señora de las Angustias, o Antigua Casa de Cabildos, o Antiguas Casas Consistoriales, o Ayuntamiento viejo, u Oratorio de la Madraza.**

Gaceta del 12 de julio de 1922.

La Madraza o universidad árabe fue mandada construir en 1349 por Yusuf I, conservándose íntegramente hasta el siglo XVI y en gran parte hasta el XVIII. En este

último se renovó toda la construcción, siendo derribado casi en su totalidad el antiguo edificio y elevándose el actual de 1722 a 1729, según proyecto de José Bada.

Es una edificación de estilo barroco desarrollada alrededor de un patio peristilado con columnas toscanas de mármol de Sierra Elvira. La fachada es monumental con una portada de piedra de gran barroquismo. Tiene balcones con estípites barrocos. El patio es cuadrado sobre columnas, con bovedillas de yeso en los ángulos y galería superior adintelada con zapatas, también sobre columnas, así como huecos paladianos en dos lados.



Frente a la entrada se conserva un oratorio original de la primitiva Madraza árabe con mihrab en arco de herradura ondulado y trompas de mocárabes en las esquinas de la sala, que es de planta cuadrada.

La escalera es barroca con bóveda falsa y la sala de cabildos es del siglo XVI con armadura en forma de artesa con tirantes y arrocable decorado con pinturas platerescas. Al exterior presenta una magnífica fachada decorada con pinturas, que contribuye a la articulación

de la aparatosa escenografía barroca junto a los balcones y vanos. El piso inferior arranca de un zócalo uniforme que monta sobre un tapiz a base de motivos geométricos, mientras que en el piso superior, en el frente principal, cada paño de paramento que queda entre los balcones dispone decoración arquitectónica. La diferencia cromática entre ambos pisos queda claramente establecida en el uso del color y en la disposición de los motivos.

59. **Palacio de los Córdoba, o Casa del Gran Capitán, o Casa-Palacio del Alférez Mayor de Granada y Comendador de Villanueva de la Fuente, D. Luis Fernández de Córdoba, o Archivo Histórico Municipal.**

BOE del 27 de enero de 1981.



Se construyó hacia 1532 sobre un antiguo palacio árabe, siendo su comitente Don Álvaro de Bazán, a quien se le compró Luis Fernández de Córdoba. Fue demolido en 1918 cuando era utilizado como casa de vecinos, pero se conservaron los datos y croquis realizados por Gómez Moreno, así como muchos restos del mismo, como los magníficos alfarjes y armaduras que cubrían sus estancias. Su reconstrucción y ubicación actual se llevó a cabo entre 1960-67. Lo más interesante de este palacio es que en su interior conserva la mejor colección de cubiertas mudéjares de la ciudad.

Centra el edificio un patio peristilado con columnas de mármol blanco, sobre pedestales, y capiteles en los que se entremezclan motivos clásicos con moriscos, y sobre ellos arcos deprimidos rectilíneos. El segundo cuerpo es similar, pero las columnas tienen capitel dórico y está limitado con balaustrada. Un tercer piso, retranqueado con respecto a los inferiores, completa el alzado, rematado con alero de canchillos aquillados y alfardones en los espacios intermedios. El patio, al que se accede a través de un amplio zaguán, no presenta fuente, ni pozo central, pero sí un hermoso pilar adosado en un lateral.

La portada presenta dos cuerpos y se remata con gran alero. Su composición es manierista. La puerta es adintelada, enmarcada por pilastras sobre basamentos que se rematan con leones, y entre ellos la heráldica de la familia. En el segundo cuerpo un balcón con mármoles de colores y cartelas con inscripciones, se enmarca con otros dos escudos. En la esquina de la fachada aparece una columna gótica con capitel de mocárabes sobre el que descansa una sierpe que dio nombre a la calle de su emplazamiento primitivo.

60. **Palacio de los Marqueses de Cartagena, o Palacio en cuesta de los Gomez, Casa Señorial de los Marqueses de Cartagena, o Casa de los Marqueses de Cartagena**

BOE del 18 de marzo de 1982.

El Palacio de la Cuesta de Gomez es un edificio de mitad del siglo XVI, cuidadosamente conservado, con dos plantas, alzado y torre. Está situado junto al recinto amurallado de la Alhambra y Puerta de las Granadas.

El Palacio tiene una magnífica fachada con gran escudo bajo el frontón. Dispone de un amplio zaguán con pilar heráldico. La portada barroca es de piedra de cantería, tiene dos columnas dóricas estriadas, coronadas por pirámides en planta baja, y apilastramiento manierista que soporta un frontón partido con apilastramiento en la superior. Tiene un diáfano patio peristilado con columnas toscanas de mármol de Elvira sobre las que descansan zapatas de madera tallada.

Alrededor del patio hay varias salas, y al fondo el jardín.



**61. Palacio de los Patos, o Casa de los Patos, o Palacio de Moreno Agrela.**

BOE nº 205 del 27 de agosto de 1981, página 19.734.

Se trata de un antiguo palacete situado en la esquina de las calles Solarillo de Gracia con Recogidas, a escasos 650 metros de la Catedral. Actualmente está reconvertido en hotel. Es llamado “de los patos” por los cisnes de mármol que están situados en la fuente de su entrada principal. Fue construido por Francisco Giménez Arévalo para la familia Moreno-Agrela a finales del siglo XIX, en 1890. Originalmente estaba situado en el extrarradio y rodeado de huertas.

El edificio principal tiene forma de “H” y está compuesto de semisótano, dos plantas y ático abuhardillado. Es de estilo historicista, y combina arquitectura romántica con

elementos industriales. Su planta se distribuye alrededor de una escalera imperial de mármol iluminada por un lucernario octogonal, que arranca desde el vestíbulo y que sube hasta el piso superior, abierto y con balaustradas de mármol.



Su fachada principal es simétrica y se centra en un elegante porche de finas columnas de hierro fundido, que sirven de apoyo al balcón principal. La planta superior está rodeada de un friso cubierto de vanos con celosías geométricas alternadas con grupos de ménsulas.

Está circundado por un frondoso jardín con palmeras, magnolios y parterres. Originalmente en el jardín estaban situados el edificio para el servicio y un garaje, pero tuvieron que ser demolidos, y parte del jardín ocupado para ensanchar la calle Recogidas en 1951. Todo el conjunto está rodeado por una verja de fundición sobre un muro de ladrillo y piedra, además de dos cancelas que dan paso al interior.

**62. Plaza de Toros**

BOE del 23 de enero de 1992.

Se inscribe como pieza exenta en un solar de grandes proporciones delimitada por las calles de Dr. Olóriz, Dr. Marañón, Dr. Mesa Moles y Dr. Azpitarte, que configuran al conjunto como una gran supermanzana en el enclave norte de la ciudad y permite una visión magnífica de la Plaza de Toros hasta el punto de convertirla en el referente más importante del barrio, símbolo que caracteriza a esa parte de la ciudad.



Su volumen es circular de gran escala, abierto por las arcadas y arcos de las entradas para proporcionar una visión integrada y transparente de sus dotes arquitectónicas. El círculo se interrumpe por pabellones de torres emparejadas que realzan la geometría y la transparencia hacia el exterior, perdiéndose agresividad por la escala del conjunto. Arcadas y balcones se disponen hacia la ciudad, unidas a los adornos de aleros, tejas de cerámica vidriada, celosías y perfiles de arcos diversos, proporcionan pintoresquismo al volumen general.

En el interior, las gradas y los tramos cubiertos de la parte superior, se corresponden con el círculo del coso, en armonía con el aspecto abierto de todo el edificio. El coso taurino tiene una cubierta ligera sustentada por unas columnas de fundición que forman el cierre visual y funcional de este espacio de grandes dimensiones. El interior se configura desde un paso cubierto a donde se llega a una galería de doble altura rodeando la totalidad de la plaza. Arcadas de piedra artificial y trazado de arcos de herradura de hierro laminado

sobre columnillas de capitel neozarí en la galería alta. Las zonas interiores, bajo las gradas, delimitan los espacios sirvientes de una calidad arquitectónica poco usual.

El exterior se compone en tres series de arcadas, los dos superiores de igual altura con arcos de herradura geminados entre pilastras y balaustres; y los de planta baja, de mayor proporción simples e igualmente de herradura, cuya altura es superior. Recorre la fachada un alero de pico de golondrina coronando las series de pilastras que ordenan los huecos con unos motivos decorativos sacados de la iconografía musulmana.

**63. Puente del Cadí**

Gaceta del 4 de junio de 1931.

Se sitúa en la muralla que se dirigía desde la Alcazaba de la Alhambra a la Alcazaba Qadima. Se trata de la base de una torre poligonal, construida en el siglo XI, que conserva el arranque de un gran arco de herradura con lajas de piedra franca. En el machón de la base existe una puerta cegada. En la interior conserva un doble sistema de escaleras separadas por obra de tapial. Está actualmente cubierta por un forjado de hormigón para proteger el interior.



Forma parte de un conjunto de estructuras relacionadas con la defensa del territorio, pero, a su vez está conectada con el abastecimiento de la Alhambra. Se trata del primer sistema de abastecimiento de agua a la fortaleza de la Alhambra o la Torre del Agua por donde penetra la Acequia Real en la Medina.

**64. Puente Verde.**

BOJA nº 181 del 13 de septiembre de 2007, página 52.

Se encuentra al final del Paseo de La Bomba y une las dos riberas del Genil. El puente actual se construyó a principios del siglo XIX, en sustitución de otro de madera y hierro que estaba pintado de verde. De ahí proviene su nombre de Puente Verde.



Fue construido por los franceses durante la invasión napoleónica que sufrió Granada entre 1810 y 1812, bajo la supervisión del ingeniero Rafael Bausá, que tomo como inspiración el puente Saint Maxence sobre el río Oise. Como materiales utilizaron los sillares de la torre de la iglesia del monasterio de San Jerónimo.

Es de un arco escarzano que ocupa todo el ancho del río. El vano se apoya en machones achaflanados, que se une al tablero del puente mediante pechinas.

En 1984 se ensanchó el tablero del puente hasta alcanzar los 11 metros para que pudiera pasar el tráfico rodado. En esa misma actuación se recuperaron algunas de las piedras para la torre del monasterio de San Jerónimo.

**65. Puente del Genil,**

BOJA nº 181 del 13 de septiembre de 2007, página 52.

El puente que cruza el Genil en la confluencia del río Darro y el Genil, es conocido como el Puente Romano o Puente del Genil. Este puente fue construido en la época de la taifa Zirí, a finales del siglo XI y principios del XII, con la técnica de tabiya, muro que se levanta sin la ayuda de ningún encofrado, simplemente amontonando porciones de barro, mezclado con fibras vegetales, sobre un zócalo de canto rodado. Constituyó durante siglos el único paso sólido que permitía el tránsito de personas y mercancías desde la ciudad hacia la vega granadina, la costa y las Alpujarras.



El puente tal y como lo conocemos hoy se debe fundamentalmente a la reconstrucción iniciada en el siglo XVII, tras ser parcialmente destruido por las riadas de 1614. Las obras de mejora finalizaron en el siglo XVIII.

Se construyó con sólidas piedras de la Malahá, y se enfoscó con hormigón de cal hidráulica. Está formado por cinco arcos semicirculares en bóvedas de cañón, de siete metros de luz cada uno, apoyados sobre gruesos machones, reforzados con tajamares angulosos por el frente, los cuales reciben la corriente. El puente está ligeramente peraltado debido a que su arco central es más elevado que los demás. Los flancos se protegen por un pretil de sillería. En sus extremos, sobre pedestales, se encuentran leones que portan unos escudos con inscripciones.

**66. Real Chancillería, o Antigua Real Chancillería, Audiencia.**

BOE del 4 de febrero de 1977.



Consta el edificio de dos partes, la Chancillería y la cárcel, ambas enlazadas por una crujía triangular, y aunque nada se sabe de sus tracistas ni de la fecha inicial de su construcción, esta debió comenzarse hacia mil quinientos treinta y uno, haciendo más tarde, por disposición de Felipe II, la fachada y la escalera. En un principio sólo debió construirse la parte delantera, que es la de la Chancillería, amplio cuadrado con paño

central en alto y fuente en medio al que da ingreso un vestíbulo con escalinata y cinco arcos en su frente. El patio, hecho hacia mil quinientos cuarenta, con trazas de Siloé, tiene dos cuerpos, el inferior con columnas dóricas de mármol blanco, y el superior adintelado con balaustrada de piedra y columnas jónicas. La escalera, terminada en mil quinientos setenta y ocho, presenta en su ingreso tres arcos, y su atrevida bóveda sin más apoyo que el del muro.

La fachada, obra probable de Juan de la Vega, recuerda en algunos de los detalles a los palacios romanos y florentinos por las quebraduras y penetraciones de sus elementos arquitectónicos y la alternancia de formas triangulares y curvas en los guardapolvos de sus huecos, cuyas modalidades sitúan esta obra en las avanzadas del barroco español. Todo el edificio está labrado en piedra franca y la decoración y molduras de sus puertas, balcones y ventanas están realizados con mármoles de Elvira y Macael.

En cuanto a la cárcel - que dejó de serlo a fines del siglo XIX- se construyó también en el siglo XVI y es de planta rectangular con dos patios, el principal análogo al de la Chancillería, aunque más sencillo, y con cuatro arcos en cada uno de los lados. Su portada de piedra da vista a la calle de la Cárcel tiene fecha de mil setecientos noventa y nueve y ostenta una gran cartela con inscripción latina que recuerda la terminación de la obra.

## 6.2. CONJUNTOS HISTÓRICOS.

**Centro Histórico de Granada, o Conjunto Histórico de Granada** (incluye el Área Central, La Alhambra y el Generalife, Albaicín y Sacromonte)

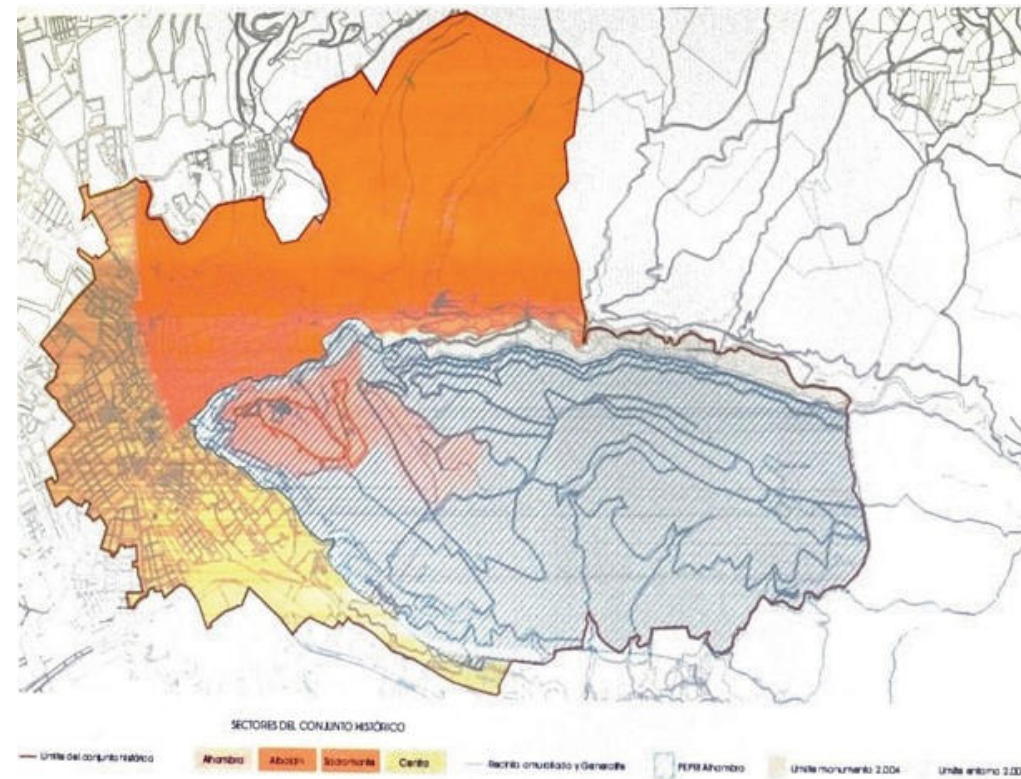
BOJA nº 141 del 24 de julio, página 16.835.

BOE nº 201 del 22 de agosto de 2003, página 32.478.

Granada es una ciudad-colina que se asienta sobre tres promontorios: Alcazaba Qadima, Alhambra y Mauror, apoyándose en dos valles profundos formados por los ríos Genil y Darro.

En contraste con las colinas se extiende la vega agrícola de perfil llano contra la que se recortan las elevaciones del terreno; ambos sistemas fluyen constantemente en la perspectiva del todo el conjunto. La configuración actual de la ciudad de Granada se debe al desplazamiento del primitivo núcleo musulmán en torno a la Alcazaba Qadima hacia la Vega y las medias laderas de las estribaciones de Sierra Nevada. Esta dicotomía geográfica ha originado

una fisonomía especial, con unas perspectivas visuales de calidad excepcional, lo que unido a las modificaciones producidas en los sucesivos estadios culturales han condicionado su arquitectura y su urbanismo.



El peso específico de sus espacios urbanos y la calidad de buena parte de los edificios de la ciudad hispano-musulmana va a hacer que la morfología urbana de Granada trascienda a la conquista cristiana, conservándose aún un número de ellos de la más variada función y calidad. Los procesos históricos han conformado un territorio tejido a partir de la ciudad amurallada del siglo XV, cuyo trazado se modifica tras la conquista que conoce expansiones sucesivas en los bordes codificando sus barrios principales en torno a parroquias, conventos, universidad y otras instituciones públicas.



Fuente: Mediateca del IAPH

En el siglo XIX modificará su estructura en operaciones limitadas de reforma interior (alineaciones, Gran Vía...) Se pueden diferenciar ocho áreas morfológicas diferenciadas: la zona de la Gran Vía; el Albaicín, incluyendo espacios de la Cartuja y el Sacromonte; San Matías-Realejo, incluyendo los barrios de la Antequeruela y Mauror, que no se comprenden en el recinto de la Alhambra; el Centro Urbano, incluyendo los barrios de la Magdalena, San Antón y San Jerónimo y San Juan de Dios; el Barrio de la Cruz-Triunfo; el Barrio de la Virgen; el Área Urbana del Río Genil, comprendida entre el Paseo de la Bomba y el Paseo de los Basilio; y los Barrios de Belén, los Molinos y Avenida de Sierra Nevada, comprendida entre la carretera y Los Alijares.

Conserva pocos restos del caserío musulmán en el sector de la antigua medina, e integrado actualmente en construcciones posteriores. El modelo tipológico en los siglos XVI al XVIII es el de la casa-patio unifamiliar con uno o dos torreones para las viviendas señoriales. La casa popular y de la clase media, en buena medida adaptación de las anteriores musulmanas, constaba de dos o tres plantas más bajo con patio interior de reducidas dimensiones. En el siglo XIX aparece un nuevo modelo tipológico: el inmueble de renta

Hasta principios del siglo XX la ciudad de Granada tiene un esquema asimilable al radio concéntrico con una estructura casi medieval. La renovación comienza en el siglo XIX a partir de la política desamortizadora cuyos efectos se concentran en: aparición de nuevos espacios públicos en el interior de la compacta trama medieval; la construcción de edificios públicos

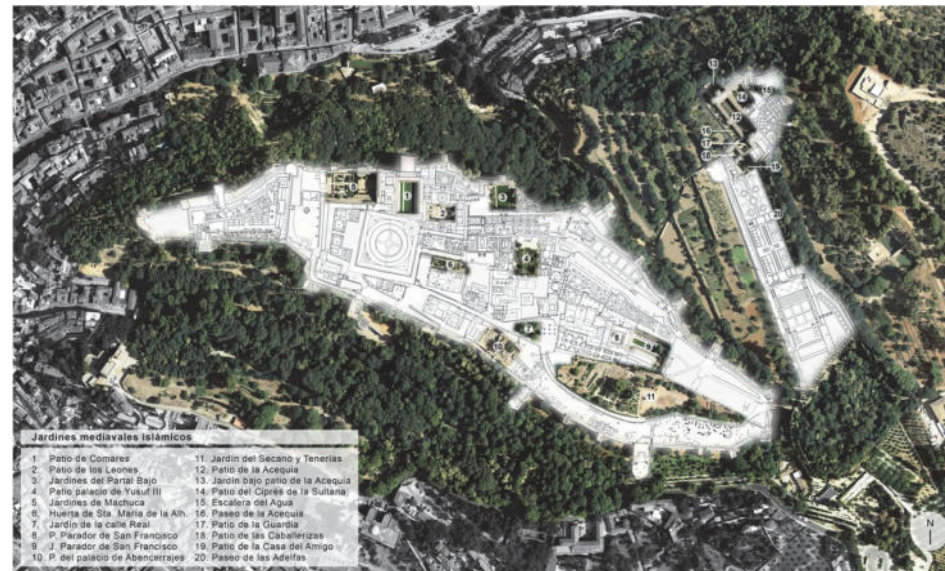
destinados a unos reglamentados por la política higienista y la reutilización de los antiguos edificios de propiedad religiosa para nuevos usos derivados de la administración civil. En época contemporánea ha sido sometida la ciudad a un proceso continuo y progresivo de degradación y destrucción como consecuencia de la inexistencia de un aparato normativo global, así como por la profusión de actuaciones incontroladas, derribos, nuevas construcciones y un total abandono en el cuidado del aspecto e infraestructura urbana.

### 6.3. JARDINES HISTÓRICOS.

#### 1. Jardines de La Alhambra y del Generalife.

BOJA nº 74 del 16 de abril de 2004, página 9.368.

Aunque el origen de los jardines de la Alhambra proviene del legado cultural de al-Ándalus, la huella que el paso del tiempo ha dejado en el Conjunto Monumental, ha multiplicado y enriquecido la diversidad de jardines y vegetación que podemos localizar en la actualidad, mostrando las numerosas formas y gustos jardineros de diferentes etapas históricas.



Los jardines medievales, creados en la etapa nazarí, son los más conocidos y de mayor importancia, en gran medida debido a su antigüedad y al grado de maestría alcanzado en el tratamiento de la vegetación, el agua y la integración de la edificación, respondiendo de este modo a la traducción de la palabra jardín, capaz de recrear el paraíso coránico anhelado en la tierra. Cada uno de los elementos del jardín es utilizado de forma virtuosa, con la finalidad de despertar los sentidos del visitante. El patio de Comares, el de los Leones o el de la Acequia, son algunos de los ejemplos más característicos.



La Almunia del Generalife era una hacienda ideal para la explotación agrícola y el descanso, con un núcleo de edificación residencial y una vasta extensión de terreno de cultivo y pasto, compartimentada en paratas o bancales mediante cuatro grandes huertas, aprovechando sus perfiles orográficos. Estas huertas están delimitadas por gruesos muros de contención, algunos de los cuales pueden todavía observarse. Sus nombres castellanos, conservados y transmitidos desde muy antiguo son: "Colorada", "Grande", "Fuente Peña" y "Merquería", cuyos límites actuales deben de coincidir de forma aproximada con los de época medieval. Una dehesa rodea la finca, en la cual



se criban caballos, animales de granja e incluso servían de coto de caza para el uso del sultán.

La denominación de Generalife ha recibido diversas interpretaciones a lo largo de su historia, desde "Jardín" o "Huerta del Zambrero", "el más elevado de los jardines" o "casa de artificio y recreo", hasta "Mansión de placer o recreación grande" y "Jardín del citarista", siendo hoy comúnmente aceptado la de Jardín o Jardines del Alarife, es decir, del constructor o arquitecto.

Varios eran los accesos que tenía en su origen, quedando testimonio de al menos tres de ellos. El más directo comunicaba la Almunia del Generalife con la Alhambra, a través de las huertas. Otro acceso era la entrada por el portón, donde vivían los huertanos, que aún se conserva junto al Pabellón de Entrada. Y el tercero, por el Postigo de los Carneros, en la zona más alta de la finca. Sin embargo, hoy se accede al itinerario oficial ente una serie de paseos de cipreses, trazados con motivo de la visita de Isabel II en 1862.

El Generalife, construido entre los siglos XII y XIV, es el palacio utilizado por los reyes musulmanes como lugar de descanso. Fue concebido como villa rural, donde jardines ornamentales, huertos, patios y edificaciones se integran en las cercanías de la Alhambra.

La entrada al edificio del Generalife presenta una curiosa dualidad. De un lado, su apariencia externa tiene un indudable carácter rural que lo asemeja más a un cortijo que a un recinto palaciego; de otro, el acceso mediante la sucesión de dos patios a distinto nivel, como pasos previos al espacio palaciego, lo emparenta de forma clara con el acceso al propio palacio de la Alhambra.

Las huertas situadas al sur del palacio, entre el camino de los Cipreses y el paseo de los Nogales, se comenzaron a transformar en jardines hacia 1930.

## 2. Jardines del Carmen de los Mártires.

BOE del 10 de octubre de 1943.

Originalmente, la propiedad tenía un jardín barroco o "Jardín Francés", que hoy conserva su trazado y parte de sus plantaciones, aunque el "estilo" sea difícilmente apreciable por el crecimiento del arbolado; un jardín paisajista, o "Jardín Inglés", hoy llamado Jardín de las Palmeras, que mantiene su trazado, (aunque el redondeo sinuoso de los caminos ha sido transformado en encuentros en ángulo vivo, lo que dificulta su lectura); un jardín a la

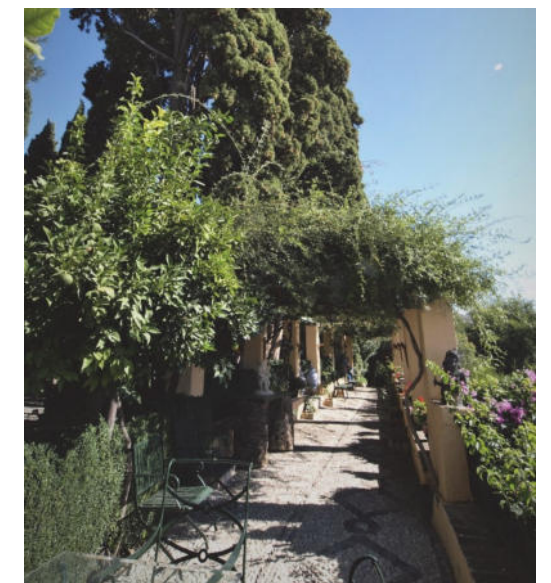
italiana, la terraza al este del jardín francés; un jardín a la moda centroeuropea del XIX, el Lago, y un jardín hispanomusulmán, el llamado Jardín Andaluz, en un momento anterior al regionalismo en que "andaluz" era en jardinería término equivalente "andalusí". Todos esos jardines, con más o menos transformaciones, pero "legibles" se conservan, menos el Jardín Andaluz, cuya desaparición ha lesionado gravemente la legibilidad del conjunto.



## 3. Jardines del Carmen de los Cipreses

BOE del 14 de febrero de 1984

El Carmen de los Cipreses constituye, por todos los conceptos, el ejemplo más genuino y más definido de los típicos cármenes granadinos. Se encuentra en el centro de la ladera sur del Albaicín, por lo que disfruta de las mejores vistas hacia la Alhambra. El carmen presenta una fachada urbana a la Cuesta de San Gregorio, principal eje de circulación del Albaicín, mientras por el lado opuesto se abre su magnífico jardín, que se desliza en sucesivas paratas que se comunican entre sí por juegos de escaleras.



En el jardín de este Carmen destaca el grupo de cipreses de grandes dimensiones que presiden el motivo central de éste, a partir del cual se crea una sucesión de ambientes y proporciones, característicos del jardín granadino, consiguiéndose en la menor superficie posible la más rica variedad de espacios íntimos. Los árboles frutales alternan con los decorativos y especies frutales, y los elementos arquitectónicos como muretes, escaleras y empedrados se reparten con precisa adecuación. Al pie de los cipreses se alarga la pérgola como lugar apropiado para el disfrute del panorama.

#### 4. Paseos y espacios ajardinados del Genil.

BOJA nº 181 del 13 de septiembre de 2007, página 52.

La secuencia de espacios públicos ajardinados relacionados con el río Genil constituidos por los Paseos de la Bomba y del Salón, los Jardines del Genil, la Carrera de las Angustias y las plazas de Bibataubín, de Mariana Pineda y del Campillo, físicamente contiguos, son el principal testigo en Granada del urbanismo decimonónico y la ideología liberal burguesa. Será sobre todo la segunda mitad del siglo XIX y principios del siglo XX cuando urbanísticamente hablando la ciudad se adapte a modelos europeos en un intento de modernizar los esquemas de estructura urbana, dotando a la ciudad de lugares amables, verdes, abiertos y ordenados para el esparcimiento y la sociabilidad.



*Paseo de la Bomba y la fuente de los Gigantes en una imagen de James Valentine de 1871.*

La aportación francesa entre los años 1810 y 1811 fue decisiva, concediendo a todo este conjunto de jardines un alto valor histórico, botánico y medioambiental incorporando numerosas especies vegetales y creando espacios abiertos para el disfrute estético y sensorial, anunciando de esta manera su valor como Jardín Histórico, reconocido años más tarde, y del que goza en la actualidad. A lo que hay que sumar dos obras de ingeniería de interés histórico insertas en el enclave, el Puente del Genil y el Puente Verde, individualizadas con la catalogación de Monumento.



*Paseo del Salón,  
Espacio de celebraciones populares*

#### 6.4. SITIOS HISTÓRICOS.

**Carmen Ave María. Casa-Museo de Manuel de Falla.**

BOJA nº 154 del 9 de agosto de 2006, página 42.

El Carmen del Ave María se ubica en la calle Antequeruela Alta, situada en la vertiente sur de la colina de la Alhambra y orientada con vistas hacia la vega de Granada. Se trata de una pequeña edificación de dos plantas dispuesta en L, según el modelo del Carmen Granadino surgido en el siglo XVII y desarrollado en el siglo XVIII.

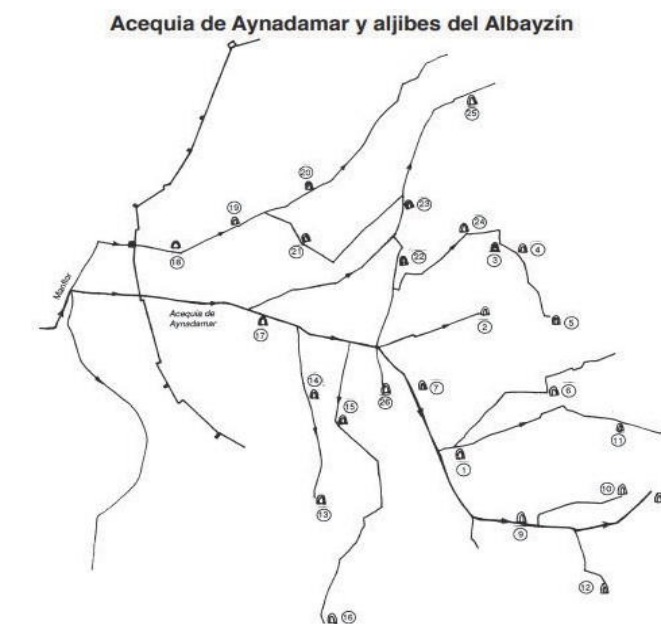


El Carmen se estructura con la vivienda en el costado suroriental. La planta en L del edificio permite avanzar, a la altura de la calle, una parte de la construcción, que lo armoniza con el resto de los cármenes circundantes. Esta disposición genera un espacio central ocupado por el patio con fuente y surtidor central, que sirve de tránsito entre la calle, la vivienda y el jardín. La vivienda se desarrolla con alzado de dos plantas que se comunican a través de una escalera que parte desde el zaguán de entrada y desemboca en el pasillo de la planta superior, el cual distribuye los dormitorios y el anteestudio, que directamente conduce al estudio del compositor.

## 6.5. ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

### 1. Acequia de Aynadamar, o Fuente de las Lágrimas.

BOE nº 282 del 24 de noviembre de 1992, página 39.859.



#### Localización de los Aljibes del Albayzín

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aljibe del Rey - Placeta del Cristo de las Azucenas</li> <li>2. A. de San Nicolás - Plaza de San Nicolás</li> <li>3. A. de las Tomasas - Callejón de las Tomasas</li> <li>4. A. Cuesta de las Tomasas - Cuesta de las Tomasas</li> <li>5. A. del Trillo - Esquina Calle y Cuesta del Trillo</li> <li>6. A. del Gato - C/ Aljibe del Gato, dentro del Carmen Ntra. Sra. de las Angustias</li> <li>7. A. del Gitana - C/ Aljibe de la Gitana, debajo del Carmen de la Muralla</li> <li>8. A. de San José - C/ San José, entre la Iglesia y el alminar</li> <li>9. A. San Miguel Bajo - Plaza de San Miguel, en la fachada Oeste de la Iglesia</li> <li>10. A. Placeta de Oidores - C/ Oidores, dentro del patio de la casa nº 6</li> <li>11. A. Placeta de la Cruz verde - Placeta de la Cruz Verde, bajo el jardín de la casa nº 6</li> <li>12. A. del Zenete - Entre C/ del Zenete y C/ Cruz de Quirós</li> <li>13. A. de San Cristóbal - C/ Larga de San Cristóbal, junto a la Iglesia</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>14. A. de San Bartolomé - Plaza San Bartolomé, en la Iglesia</li> <li>15. A. Colorado - C/ Larga de San Cristóbal, nº 20</li> <li>16. A. de San Ildefonso - C/ Baja de San Ildefonso, nº 2</li> <li>17. A. de Paso - C/ San Gregorio Alto, cerca de la Iglesia</li> <li>18. A. Cruz de Piedra - Plaza Cruz de Piedra, bajo casa nº 3</li> <li>19. A. de San Luis - C/ San Luis, próximo restos de la Iglesia</li> <li>20. A. Santa Isabel - C/ San Luis, cruce con C/ Cruz de Rauda</li> <li>21. A. de la Vieja - C/ Aljibe de la Vieja, bajo el jardín de un carmen</li> <li>22. A. de Polo - C/ Panaderos, cruce con C/ de la Charca</li> <li>23. A. Plaza del Salvador - Plaza Iglesia de San Salvador, cruce Cuesta del Chapiz</li> <li>24. A. Bibalbonund - Placeta del Abad, cruce Horno de San Agustín</li> <li>25. A. Peso de la Harina - Cuesta del Chapiz, junto Placeta Peso de la Harina</li> <li>26. A. de la Alhacaba - Cuesta Alhacaba, nº 110, frente Plaza del la Almona</li> </ol> |
|--|---|

Las acequias, del árabe as-saqiya, fueron utilizadas para transportar el agua de los manantiales hasta otros puntos a lo largo del terreno, aprovechando el desnivel del terreno para conducir el agua de un punto elevado hasta otro de menor altitud.

La acequia de Aynadamar nace en la Fuente Grande de Alfacar y su nombre procede del árabe ayn al-dama'a que se traduce por "ojo o fuente de las lágrimas". Fue mandada construir al visir Abu Mu Ammal por el rey zirí Abd-Allah. Desde entonces, este cauce de agua artificial ha jugado un papel esencial en la historia de la ciudad de Granada. A lo largo de más de los 14 kilómetros de recorrido conectando Fuente Grande con el Albaicín de noroeste a suroeste, a través del piedemonte oriental de la depresión granadina, canalizando, el agua descendía desde los 1.100 metros de altura hasta la zona alta del Albaicín que se encuentra a 800 metros y a partir de ahí se ramificaba en una red de abastecimiento urbano que descendía hasta los 700 metros.

A diferencia de otras acequias situadas en el entorno de Granada, la de Aynadamar tenía como principal misión abastecer de agua a la medina, configurándose como un elemento vital para el poblamiento de la Alcazaba y de los arrabales que surgirían a lo largo de los últimos años de la dinastía nazarí.

## 2. Maristán Nazarí

BOJA nº 92 del 13 de mayo de 2005, página 42.

Requiere un apoyo arqueológico extensivo para eliminar la capa de rellenos debidos a la ocupación humana que entierra la rasante medieval del inmueble en un espesor comprendido entre 1,60 y 2 metros. Estratos de rico contenido arqueológico puesto que en su mayoría proceden de las distintas demoliciones parciales que sufrió el Maristán durante su decadencia en época moderna; ya que el material resultante de los derribos era extendido por igual sobre el interior de la parcela, sobreelevando paulatinamente la rasante del patio y colmatando la alberca central.



*Estado en el que se encontraba el Maristán cuando en febrero de 2020 comenzaron los trabajos de restauración.*

## 6.6. LUGARES DE INTERÉS INDUSTRIAL

### Azucarera de San Isidro y el Ingenio de San Juan.

El complejo azucarero de San Isidro e Ingenio de San Juan constituye, sin duda, uno de los hitos más relevantes del proceso de industrialización granadina, y conforma en sí mismo un testimonio histórico de excepcional importancia atendiendo a las repercusiones sociales y económicas de una industria que ha marcado la etapa contemporánea de la ciudad como motor de desarrollo de la misma, propiciando la creación de un nuevo barrio, Bobadilla, erigido para ubicar a la ingente población trabajadora que demandaba el nuevo y próspero espacio fabril.

El Ingenio de San Juan (1882), la primera fábrica de azúcar de remolacha de España se crea con el fin de transformar la remolacha azucarera, cuyo cultivo se acababa de implantar en la Vega de Granada y que va a dar origen a un fulgurante desarrollo en todos los ámbitos de la ciudad. La vecina San Isidro, fundada en 1901, destaca por sus valores arquitectónicos, niveles productivos y alto número de mano de obra empleada, dando lugar en 1929 a un proceso de ampliación de las instalaciones que llegará incluso a absorber al vecino Ingenio de San Juan ya

albergar instalaciones para la extracción de alcoholes, convirtiendo al complejo en una fábrica de grandes dimensiones tanto espaciales, como productivas y laborales.



## 6.7. ZONAS PATRIMONIALES.

### 1. Valle del Darro (propuesta).

El Valle del Darro, ya tuvo una declaración de Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Patrimonial (*Decreto 43/2017, de 14 de marzo, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Patrimonial, el Valle del Darro, en los términos municipales de Beas de Granada, Granada y Huétor Santillán*). Esta declaración decayó por resolución judicial debido a un problema de orden procedimental, y ha vuelto a reactivarse el procedimiento de la declaración de BIC a petición de la Universidad de Granada.

Se establecía en su declaración como Zona Patrimonial que los argumentos de carácter patrimonial que avalan el procedimiento de inscripción como Bien de Interés Cultural a favor de del Valle del Darro eran sustanciales. De la ocupación del valle existen evidencias

desde época romana hasta nuestros días, alcanzando periodos de máximo esplendor como la época medieval y manifestaciones de gran brillantez en épocas sucesivas, diseminadas por el territorio y agrupadas también en el ámbito urbano de Granada. Entre los yacimientos romanos se han identificado una villa y otras estructuras de envergadura junto al Cortijo de Cortes, cerca de la confluencia con el arroyo de Beas. Por su parte, la Edad Media es un hito en la evolución histórica de este territorio, alquerías medievales, construcciones con funciones defensivas y la ciudadela amurallada de la Alhambra constituyen ejemplos sobresalientes de esta etapa. Se configura en este periodo un territorio que se articula en torno al sistema hidráulico y su cohorte de elementos asociados (presas, puentes, puentes acueductos, aljibes, albercas o fuentes) y la histórica red viaria. En él se diseminan elementos vinculados a diversos ámbitos de explotación (vegas agrícolas, espacios de aprovechamiento ganadero, además de las explotaciones mineras, caleras...), y en él se va formalizando un patrimonio intangible de gran valor en relación con los usos del agua y los usos ganaderos. Tras la conquista cristiana se suceden construcciones residenciales y religiosas, tanto en el núcleo urbano de la ciudad de Granada como en las extensas zonas rústicas que conforman en valle, con elementos de extraordinaria relevancia como la hacienda jesuítica de Jesús del Valle o la abadía barroca de El Sacromonte, que junto a iglesias mudéjares, palacios urbanos, cortijos y cármenes conforman un conjunto patrimonial de primer orden, todo ello enmarcado en un sobresaliente espacio natural rico y diferenciado que caracteriza los distintos tramos del río.



## 6.8. PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL ÁREA “BUFFER” EN EL BIEN INSCRITO EN LA LISTA DEL PATRIMONIO MUNDIAL “ALHAMBRA Y GENERALIFE Y ALBAICÍN”

El concepto de “buffer” zone”, zona tampón o zona de amortiguamiento está adquiriendo cada vez más importancia dentro del corpus doctrinal del Patrimonio Mundial. El término deriva de la gestión de las áreas naturales y tradicionalmente se ha entendido como un área de protección de áreas diferenciadas. No obstante, el término ha evolucionado hacia conceptos como transición y conexión y se ha ampliado su acepción al ámbito del Patrimonio cultural.

Es un concepto que se aplica para preservar y realzar la integridad de los bienes inscritos en la lista del Patrimonio Mundial al tiempo que permite establecer las relaciones entre el área protegida y la que le rodea.

En la revisión formulada en 1988 de las Operational Guidelines de la Convención del Patrimonio Mundial (párrafo 17) se especificaba que *“siempre que sea necesario para la adecuada conservación del bien cultural o natural, se debe prever una zona de amortiguamiento en torno al bien”* y posteriormente, **en 2005** en las propias Directrices de la Declaración (párrafos 103 a 107) **determina su obligatoriedad** en caso de ser necesaria.

Durante más de dos décadas un gran número de bienes han sido inscritos en la lista del Patrimonio Mundial sin contar con esta zona “buffer” pero a partir de 2005 sí se han considerado obligatorias incorporarlas en el mismo proceso de nominación al tratarse de figuras de protección del Valor Universal Excepcional del bien inscrito o propuesto.

La reunión de DAVOS (2008) sobre Patrimonio Mundial y Zonas de Amortiguamiento consideró en su informe final que las características básicas de las Zonas de Amortiguamiento son comunes a los bienes naturales, culturales y mixtos, aunque tanto las funciones como la forma de implantarlas pueden ser diversas. Cada bien tiene unas características particulares tanto por su naturaleza como por los problemas y amenazas que le pueden afectar. La definición acuñada en Davos de Zona “buffer” actualiza su significación y es de la que hemos partido para llevar a cabo la propuesta de ampliación del Área “buffer” del Bien inscrito en la lista del Patrimonio Mundial Alhambra y Generalife y Albaicín:

*“Área(s) claramente delimitada(s) fuera del área inscrita y adyacente a sus límites, que contribuye a la protección, gestión, integridad, autenticidad y sostenibilidad del Valor Universal Excepcional del Bien”*

Se trata de una medida que proporciona una protección adicional al Bien inscrito frente a problemas de gestión externos y que desde el punto de vista territorial debería formar parte del ámbito de los mecanismos de planificación urbana (como es en este caso del PGOM de Granada) y de ordenación del territorio. En la doctrina crítica reciente se considera muy necesario determinar las zonas “buffer” de los bienes inscritos que sean ciudades y territorios vivos. De hecho, en las áreas urbanas las zonas “buffer” pueden convertirse en mecanismos con un gran potencial para compartir los beneficios derivados de la inclusión de parte de las mismas en la Lista del Patrimonio Mundial o para responder a las necesidades de la comunidad en las áreas de su entorno y favorecer la integridad del Bien. Más allá de los aspectos materiales y visuales, resulta muy pertinente conectar la gestión de estos ámbitos con el desarrollo y el uso sostenible por parte de los ciudadanos y otros agentes interesados tomando en consideración las prácticas y usos tradicionales de la ciudad e integrando la visión en un conjunto más amplio mediante las nociones de entorno, paisaje histórico urbano y espíritu o sentido del lugar.

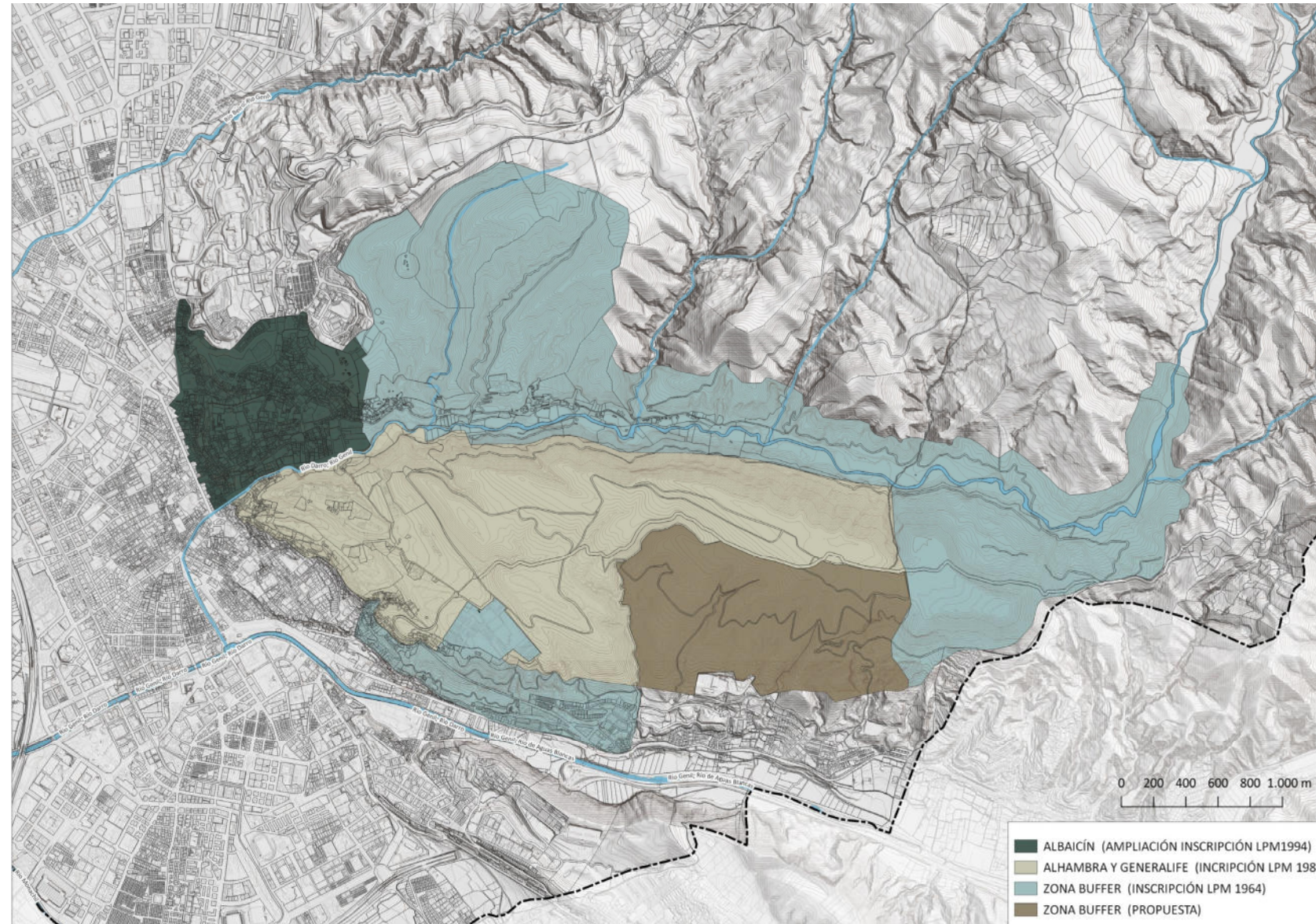
Cuando se llevó a cabo la declaración de la Alhambra y el Generalife en la lista del Patrimonio Mundial en 1984 solo se incorporó como zona “buffer” un espacio muy reducido, concretamente la superficie que fue expropiada por el Patronato de la Alhambra y Generalife y que estaba destinada a la promoción privada de viviendas de lujo conocida como “Cármenes de los Aljares”. Dicha incorporación tenía una clara motivación protectora para evitar en el futuro las lógicas tensiones urbanísticas que presentaba el entorno del Conjunto Monumental.

La incorporación del Albaicín a la lista del Patrimonio Mundial se produjo el 15 de diciembre de 1994, por ampliación del mismo expediente que la Alhambra y el Generalife, sin que se propusieran en dicha ampliación otras zonas “buffer” diferentes a la ya referida en el sector de los Aljares incluida en el expediente de la Alhambra y el Generalife en 1984.

A partir de 2010 el Comité del Patrimonio Mundial ha instado a los estados miembros a llevar a cabo un proceso de revisión de los expedientes de Declaración de los bienes inscritos anteriores al año 2005 a través de la redacción y presentación de informes retrospectivos que se completarán con una segunda fase propositiva.

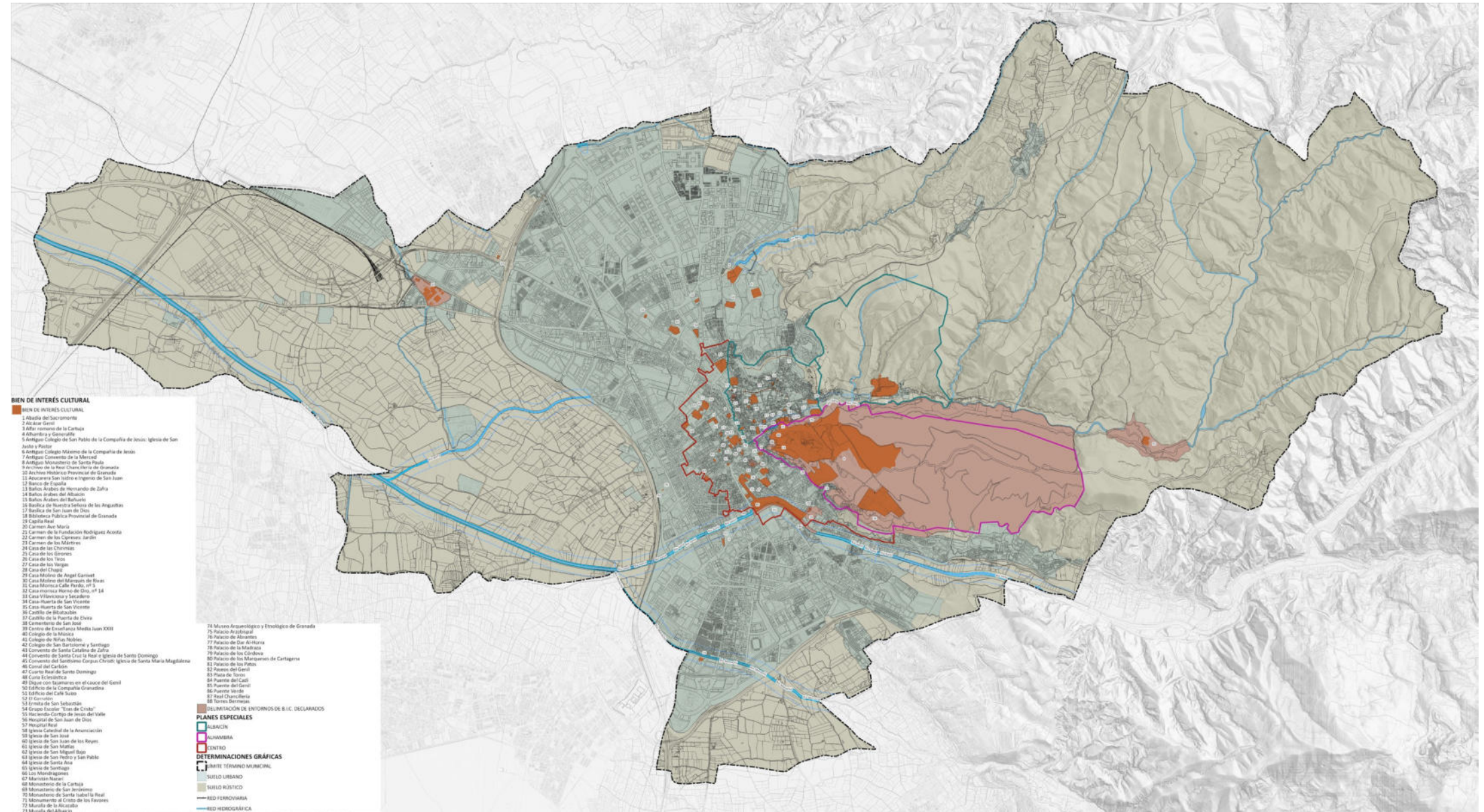
Resulta pertinente que en el presente documento de AVANCE del planeamiento general de la ciudad de Granada se proponga la ampliación de la Zona “buffer” del Bien inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial: la Alhambra y Generalife y Albaicín, a la ya existente en el expediente de las áreas siguientes:

1. Ajuste y actualización de los límites de la Alhambra y Generalife a los que figuran en el expediente de Declaración como BIC con la categoría de Monumento de 24 de marzo de 2004 en tanto que representa la actualización del instrumento de protección de dicho conjunto monumental en el estado miembro (Legislación andaluza y española).
2. Considerar zona “buffer” del Albaicín el sector correspondiente al Área Homogénea del Sacromonte que figura en la Declaración de Granada como Conjunto Histórico, e incorporarla al expediente de Declaración como Bien inscrito en el Patrimonio Mundial (ya que el Albaicín forma parte del mismo Bien declarado por ampliación del expediente de la Alhambra y el Generalife). Conviene añadir que el Sacromonte posee Valor Universal Excepcional al incluirse como parte del expediente de Declaración del Flamenco como Patrimonio Inmaterial de la Humanidad.
3. Considerar también zona “buffer” el Valle del Darro en la extensión incluida en el expediente incoado como BIC con la categoría de Zona Patrimonial en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía (2017). Plantear ante la UNESCO un Expediente de ampliación de la Zona de Amortiguamiento del Conjunto Monumental de la Alhambra y el Generalife y Albaicín hacía las vertientes del río Darro, entendida dicha zona como un área de transición entre el Conjunto Monumental y su entorno, que reconozca y haga evidente la funcionalidad de los atributos del valle del Darro en la protección de la Alhambra y el Generalife podría tener una importancia relevante en el manejo y preservación del Bien y los recursos que lo integran y, a su vez, permitiría el futuro desarrollo turístico y socioeconómico del área. Esta ampliación de la Zona de Amortiguamiento podría tener una extensión justificada en función de los criterios de definición que se adopten prevaleciendo en tal caso la consideración paisajística de la que participa todo el territorio declarado y propuesto como nueva área “buffer”.



Documento de estudio con las propuestas de ampliación de zonas "buffer" del bien inscrito en la lista del Patrimonio Mundial Alhambra y Generalife y Albaicín.





Bienes y espacios de singular protección.

# MO.7.



## DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

La regulación y determinación de los usos/actividades en el Plan General se propone establecer a partir de las siguientes definiciones:

### 1. Para la calificación urbanística:

- a) **Uso/s global/es.** Es aquel destino urbanístico de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística, aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. Se podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento.
- b) **Uso/s pormenorizado/s.** Es aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.

### 2. Para la asignación de usos:

- a) **Uso/s característico/s o principal/es:** Se considera como tal al uso o usos asignados como predominantes o mayoritarios en los ámbitos de ordenación. Es el uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- b) **Uso/s alternativos/s.** Son aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos se consideran semejantes al del uso característico, por lo que, pueden implantarse sin restricciones.
- c) **Uso/s compatible/s.** Aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

- d) **Uso/s preexistente/s:** Son usos ya materializado en una zona de ordenación o en una parcela concreta.
- d) **Uso/s autorizable/s.** Son aquellos cuya implantación está condicionada a la previa autorización de la administración competente. Su autorización podrá estar condicionada al cumplimiento de los requisitos que establezca de forma potestativa y dentro del margen legal aplicable, la administración competente. La denegación de un uso autorizable deberá ser siempre motivada.
- e) **Uso/s prohibido/s.** Son aquellos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
- f) **Uso/s provisional/es.** Son usos que pueden ubicarse en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento.

### 3. Para el establecimiento de la equidistribución urbanística:

- a) **Uso/s lucrativo/s.** Son los usos que se ejercen con fines lucrativos cualquiera que sea su naturaleza.
- b) **Uso/s no lucrativo/s.** Corresponde con aquellos al servicio de la población de acuerdo a los estándares legalmente establecidos.

**4. Para señalar la titularidad de los usos y su régimen público o privado:**

- a) Usos públicos. Corresponde con aquellos que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales.
- b) Usos privados. Corresponde con aquellos de titularidad particular, sea ejercida de forma individual o colectiva. Dada su naturaleza jurídica, los bienes patrimoniales de la administración pública son considerados en el Plan General como bienes de propiedad privada, incluso aquellos afectos a actividades de servicio público.

**7.1. USOS GLOBALES.**

A los efectos de asignación de usos en suelo urbano y en las áreas de transformación urbanística de nueva urbanización se definen las siguientes clases de usos globales, ajustados a la propuesta que se incorpora al borrador 4 del Reglamento General de la LISTA:

- a) **Residencial.** Es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
- b) **Turístico.** Es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación. O también, ocupado en la mayor parte de su superficie por actividades deportivas con incidencia en el ámbito turístico.
- c) **Servicios.** Engloba las actividades destinadas a la realización y prestación de servicios al público de carácter personal, profesional, administrativos, técnicos, monetarios, transacciones comerciales, manejo y traslado de mercancías no clasificados como usos industriales. Comprenden también las actividades de venta y comercio al por menor, oficinas, actividades recreativas, lúdicas, de ocio y restauración, hospedaje, sanitarias, asistenciales, socioculturales, docentes y deportivas ejercidas con ánimo de lucro. Se corresponderían con el uso global “terciario” del PGOU vigente. Así mismo, se incorporan a este uso global, el “uso institucional” previsto en el PGOU vigente. Que incluía las actividades propias de determinadas entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...) reservadas al uso de la propia institución.

- d) **Productivo.** Es aquel uso que comprende aquellas actividades económicas destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías.
- e) **Dotacional,** tanto público como privado. Es el uso el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad. Se incluyen aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. Quedarían incorporados a este uso global los usos globales de “equipamiento comunitario”, de “espacios libres” y de “transportes e infraestructuras básicas” del PGOU vigente.

En el suelo rústico la nueva legislación regula los usos en suelo rústico en ordinarios y extraordinarios, de dicha regulación cabe concluir que el uso global del suelo rústico, cualquiera que sea su categoría es el que engloba todo tipo de actividades ordinarias del artículo 21 de la LISTA, lo que no significa que muchas de dichas actividades no puedan limitarse o condicionarse, no prohibirse, atendiendo a alternativas de localización en función de su menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; su funcionalidad y eficiencia; o su menor coste de ejecución y mantenimiento.

## 7.2. ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL MODELO TERRITORIAL Y EL MEDIO URBANO.

Se propone que se declaren incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

- a. Centrales y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un (1) KW de duración permanente térmica.
- b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

Y se propone que sean incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en suelo urbano y en las áreas de transformación de nueva urbanización, las actividades siguientes:

- a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.
- b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de veinte mil (20.000) toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de cincuenta (50) toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de doscientas (200) toneladas por año.
- c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE- APQ-2 (óxido de etileno), Mie-APQ-3 (cloro), MIE-Apq-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5

(almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

- d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa, coquerías, fabricación y formulación de pesticidas e instalaciones de fabricación de explosivos.
- e. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- f. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
- g. Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en suelo urbano o suelo urbanizable.
- h. Instalaciones químicas integradas y plantas siderúrgicas integrales.
- i. Las granjas de animales.

# MO.8.

## EL NUEVO PLANEAMIENTO Y LA VIVIENDA.

### 8.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

#### La necesidad de acometer un cambio total de modelo

Hay que dar a la política de vivienda la dimensión urbanística que requiere. La política de vivienda no podrá alcanzar unos resultados mínimamente satisfactorios sino comienza, en el ámbito de la ordenación urbanística, por garantizar la disponibilidad de suelo suficiente y adecuado, para ello hay que desligar la política de vivienda social del mercado inmobiliario. Hay que modificar el actual modelo basado en desarrollo urbano a ultranza como motor de la economía y generador de grandes plusvalías, pero depredador del territorio y obviamente insostenible.

Pero no sólo se trata de redimensionar el peso de la producción de viviendas en la economía española o de reestructurar la financiación de las corporaciones locales, es necesario, sobre todo, un cambio cultural que incorpore una mayor valoración del territorio como patrimonio común y recurso limitado no renovable. No es fácil imaginar un cambio mientras siga prevaleciendo la idea de que el territorio es un mero soporte de la actividad urbanizadora, incuestionable por su capacidad para dinamizar la economía.

En la actual coyuntura económica el parque residencial existente se puede convertir en un ámbito de oportunidades. Los diferentes apoyos para incrementar el mercado de alquiler deben contribuir a reducir el stock de viviendas desocupadas. La puesta en valor de los espacios residenciales necesitados de rehabilitación es una clara alternativa a los nuevos desarrollos.



*Una nueva vivienda pública*

### **La rehabilitación y regeneración urbana en los Fondos Europeos de Reconstrucción**

Gobierno busca aprovechar los Fondos Europeos de Reconstrucción para ejecutar un ambicioso plan de rehabilitación de edificios y entornos urbanos, de impulso de la eficiencia energética y aumento de parque de vivienda social en alquiler. El proyecto, que movilizará hasta 6.820 millones del mecanismo de recuperación y resiliencia apuesta por la colaboración público-privada, y se pretende llevar a cabo a través de un modelo de cogobernanza con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, a las que se les transferirá fondos. El componente está formado por varios programas, de los que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) gestiona directamente cuatro con una dotación de 5.520 millones y que están destinados a propietarios de viviendas, comunidades de vecinos, empresas privadas, municipios, provincias, islas y gobiernos autonómicos.

#### 1. Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos urbanos.

Se articula en tres líneas de actuación focalizadas a municipios, propietarios y comunidades de vecinos: Actuaciones de rehabilitación a nivel barrio; rehabilitación integral de edificios y creación de un entorno favorable a la actividad (desgravación IRPF y líneas ICO). Los fondos se gestionarán a través de las CCAA, que se encargarán de gestionar las inversiones directas en el caso de los barrios y de publicar las convocatorias para la aplicación de las ayudas en sus respectivos boletines oficiales.

Se plantean los siguientes subprogramas:

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.
- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

#### 2. Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

El objetivo de esta iniciativa es que, mediante la aportación de suelo público y de subvenciones, sea financieramente viable la construcción de un parque público de vivienda de alquiler social. Los 1.000 millones asociados a este programa se destinarán a la inversión directa por parte de las distintas Administraciones territoriales para cubrir total o parcialmente los costes asociados al desarrollo de las operaciones de construcción de un número estimado de 20.000 viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, pudiendo desarrollarse a través de fórmulas de colaboración público-privadas.

#### 3. Programa de Impulso a la rehabilitación de edificios públicos.

La iniciativa está destinada a las administraciones públicas territoriales con edificios susceptibles de ser rehabilitados.

#### 4. Programa de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana Española.

Recoge ayudas directas a las Entidades Locales y CCAA para el impulso de proyectos piloto que facilite la implementación de la Agenda Urbana Española.

## **8.2. EL MARCO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.**

Dispone el artículo 3 (Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística) de la LISTA que uno de los fines de la ordenación urbanística es asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida. Igualmente se dispone que uno de los contenidos de la actividad urbanística (función pública) es la regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda a través de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas a tal efecto, la promoción de vivienda protegida, así como el fomento de la rehabilitación y la reutilización de los edificios y la culminación de los actuales desarrollos.

También en el artículo 61 (Criterios para la ordenación urbanística) se establece que, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. Y que, en las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

En el artículo 119. (Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo), cuando se refiere a los supuestos por incumplimiento de la función social de la propiedad, se establece la posible expropiación del suelo por el transcurso del plazo previsto en el instrumento urbanístico para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito. Y cuando se refiere a los supuestos expropiatorios por inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles, se refiere al caso de la obtención de terrenos destinados en el instrumento territorial o urbanístico a la construcción de viviendas protegidas.

El artículo 127, referidos a la constitución de los patrimonios públicos de suelo, se define como una de sus finalidades la de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas. Y el artículo 129 (Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo) que los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. Y que los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán, entre otros destinos, a la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.

Respecto a la reserva de terrenos, el artículo 130 establece que los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo con el objeto: en suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficiente, con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas; y en suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas protegidas, Y en relación a la delimitación de áreas para el establecimiento de los derechos de tanteo y retracto, el artículo 132 establece que uno de sus fines es garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas protegidas que impongan dicha limitación.

### **8.3. MEDIDAS A ADOPTAR EN EL NUEVO PLANEAMIENTO.**

Pues bien, con este marco, el nuevo planeamiento debe responder a los requerimientos legales estableciendo las siguientes medidas:

#### **Instrumentos y facultades de la administración en materia de política de suelo y vivienda.**

Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a. El Plan Municipal de Vivienda
- b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
- c. El establecimiento como calificación urbanística específica de la vivienda sometida a algún régimen de protección público.

Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

- a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- e. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.
- f. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

### **El Plan Municipal de la Vivienda.**

El Ayuntamiento debe adaptar Plan Municipal de la Vivienda de Granada a la actual normativa en paralelo a la formulación del nuevo planeamiento general, ajustado a las previsiones de éste y en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda. El contenido y las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará a las previsiones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que la sustituya.

### **El Patrimonio Municipal del Suelo.**

El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Granada constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del nuevo planeamiento general de la ciudad, debiendo destinarse a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

- a. La determinación del sistema de expropiación.
- b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
- d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, y de acuerdo con el artículo 130 de la LISTA se podrán establecer en suelo urbano, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficiente, con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas protegidas; y en suelo rústico, para crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas protegidas.

### **Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.**

Se propone en este Avance que se puedan plantear en cualquier momento áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, principalmente en el ámbito

del Conjunto Histórico, así como en todas las actuaciones de transformación urbanística en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

### **Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.**

Se consideran zonas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación las que se señalan a continuación, sin perjuicio que durante la vigencia del PGOM de delimiten otras.

1. La Chana.
2. Torres de la Chana + La Encina.
3. Polígono de Cartuja.
4. Barriada de la Paz.
5. Casería de Montijo.
6. Plaza de toros + Doctores.
7. Grupo comandante Valdés.
8. Zaidín - Santa Adela.
9. Zaidín.
10. Lancha del Genil.

Para todas ellas se plantean como objetivos básicos:

- a) Reorganizar la accesibilidad a los servicios y dotaciones de proximidad como instrumento de corrección de las desigualdades geográficas.
- b) Eliminación en lo posible del tráfico de paso, redirigiendo el tránsito a las vías básicas
- c) Transformación del modelo de ciudad que se materializa en una nueva organización urbana que entrega el espacio público al ciudadano.
- d) Entender la estrategia sobre el espacio público como la oportunidad de aflorar una ciudad escondida al disfrute y percepción de los ciudadanos
- e) Procesos de re-naturalización, mediante una nueva estructura de ejes verdes dinamizada por equipamientos bisagra, la aplicación de criterios bioclimáticos a los espacios públicos mediante micro intervenciones que mejoren la calidad estancial durante todo el año y, especialmente, en episodios de olas de calor, y en la medida de lo posible: verdear patios: la célula urbana y la extensión del espacio público al interior de las manzanas.



- f) Otorgamiento de un sello de gran valor para la construcción de la identidad urbana, y para ello, incentivar procesos de potenciación cultural para equilibrar la oferta frente a la concentración de grandes espacios culturales en el Conjunto Histórico.

De igual forma se propone que se entiendan incluidas también en la relación anterior:

- a. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.
- b. Los ámbitos del suelo urbano en los que deben adecuarse a los nuevos criterios de movilidad del Plan la red viaria local existente.

**Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**

Sobre el carácter de las determinaciones:

Se deben identificar en el documento completo del PGOM como Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida de conformidad con el artículo 61 de la LISTA y 76.4 del Reglamento General (como determinaciones propias de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de la ordenación) las siguientes:

- a) Determinaciones para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.
- b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación.
- c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras

**La calificación de viviendas protegidas en planes que establecen la ordenación detallada.**

El POU y los Planes Parciales y Especiales que ordenen zonas o áreas con edificabilidad residencial deben identificar como un uso urbanístico a la vivienda protegida, que se configuraría como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda definida en las normas urbanísticas. Y debe disponer que en aquellos casos en los que en el Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino,

calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrían esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. En ese sentido el Plan debería prever que los suelos con la calificación de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), sean susceptibles de albergar alojamientos de promoción pública.

Se debe garantizar que en ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

**Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.**

Se propone que los POU, los Planes de Reforma Interior y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajusten a los siguientes criterios:

- 1ª Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se debe procurar, igualmente, la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
- 2ª. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
- 3ª. La calificación de viviendas protegidas se debe establecer en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
- 4ª. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.



*Covivienda La Borda. Barcelona. Cooperativa de viviendas en cesión de uso*

**Planes Especiales para delimitar áreas de derecho y tanteo o establecer reservas para la ampliación del Patrimonio Público de suelo.**

De conformidad con el artículo 93.2 (letras f y g) del Reglamento General de la Ley 7/2021 (LISTA) podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer reservas para la ampliación del Patrimonio Público de suelo o para delimitar áreas de derecho y tanteo (artículo 132 LISTA), especialmente dirigidos a ser destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

**Medios económicos para potenciar rehabilitación del parque residencial y la eliminación de la infravivienda.**

Para potenciar las actividades de conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellos edificios residenciales de Granada que, con una antigüedad superior a los veinte años, estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, así como para el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, se propone que se consideren los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las administraciones Central y Autonómica.
- b. La inversión directa municipal y, en especial, los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Central y/o Autonómica y el Ayuntamiento de Granada.
- d. Los recursos propios aplicados para la rehabilitación residencial por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de estos.
- e. Las subvenciones de las administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos, y/o inquilinos.
- f. La subvención, con medios propios o concertados con otras administraciones, del Ayuntamiento de Granada a los propietarios, titulares de derecho, o poseedores de estos, y/o inquilinos.

**Ordenanzas de ayuda a la rehabilitación.**

Igualmente, con el objetivo de propiciar la mejora de las condiciones de vida de la población residente en edificios de una antigüedad superior a los veinte años, se propone que se desarrolle una ordenanza municipal específica para fomentar la rehabilitación residencial mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria, y que pueda articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento.

**Medidas que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas (ocupación de vivienda vacía).**

Con la llegada de la crisis económica, la situación en España, ante el modelo de acceso a la vivienda antes descrito, pasa a caracterizarse por la incapacidad de la población para acceder a la vivienda libre como hasta entonces se venía haciendo, y ante la falta de un stock de vivienda social que pueda absorber las necesidades de esa creciente población en situación de vulnerabilidad, amplios sectores de población quedan en situación de emergencia habitacional mientras prolifera el número de viviendas vacías.

Y Granada no es ajena a esta situación.

Por ello, movilizar la vivienda vacía para facilitar el alquiler debe ser una prioridad para el Ayuntamiento.

La Consejería competente mantendrá actualizado el Registro de Viviendas Deshabitadas y dispondrá las medidas de fomento y, en su caso, imposición de sanciones que corresponda por incumplimiento de deberes vinculados a la función social de la propiedad. El Ayuntamiento aplicará el recargo correspondiente del impuesto de bienes inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

**8.4. LA PECULIARIDAD DE LAS VIVIENDAS CUEVAS EN GRANADA.**

Por primera vez en Andalucía se regula desde la legislación urbanística el hábitat troglodítico, tan característico de la provincia (el Inventario de Viviendas Cueva realizado por la Diputación Provincial de Granada identificó un total de 20.252 repartidas en 27 municipios) y también de la ciudad de Granada, de forma que se establecen reglas particulares que permiten reconocer este tipo de asentamientos tradicionales en los instrumentos de ordenación urbanística, y establecer las actuaciones necesarias para su conservación y mejora.

El artículo 420 del Reglamento General de la LISTA define el hábitat troglodítico como la forma de asentamiento tradicional en la que predomina la ocupación del subsuelo de un determinado ámbito geográfico mediante cuevas. Forman parte del hábitat los cerros o cabezos, las cuevas y los espacios libres asociados a las mismas (placetas, patios, corrales), así como los elementos de comunicación (vías, calles, caminos y veredas) y de evacuación de aguas pluviales por escorrentía.

Incluso llega a definir el “barrio de cuevas”, como zonas de suelo urbano ocupada por un hábitat troglodítico, o los “municipios troglodíticos”. En ese sentido, hacer notar que una de las definiciones establecidas para considerar un municipio como troglodítico es que “el hábitat troglodítico constituya un elemento singular del municipio con valores patrimoniales o de relevancia turística cuyas características procede preservar”.

El artículo 425 del Reglamento General de la LISTA, establece que el PGOM identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico estableciendo las directrices para su ordenación conforme a la clase de suelo en la que se localicen.

En el caso de Granada, la presencia del hábitat troglodita se debió, en parte, a la facilidad que ofrecían ciertos suelos compuestos por conglomerados, areniscas, margas y calizas, para ser trabajados sin que presentasen problemas de derrumbe. Estos suelos que jalonan los ríos Darro, Beiro y Genil tienen fuertes pendientes que permitían, por su orientación, la mayoría al sur y al sudeste, el asentamiento humano en los diversos niveles del terreno, resguardando a sus moradores de los rigores del verano, en un juego de entrantes y salientes de los que sólo se aprovechan los espacios más idóneos, quedando otros vacíos.

Por eso, los ámbitos donde los espacios ocupados por cuevas se hacen más presente en Granada es en El Sacromonte y en el Barranco del Abogado.

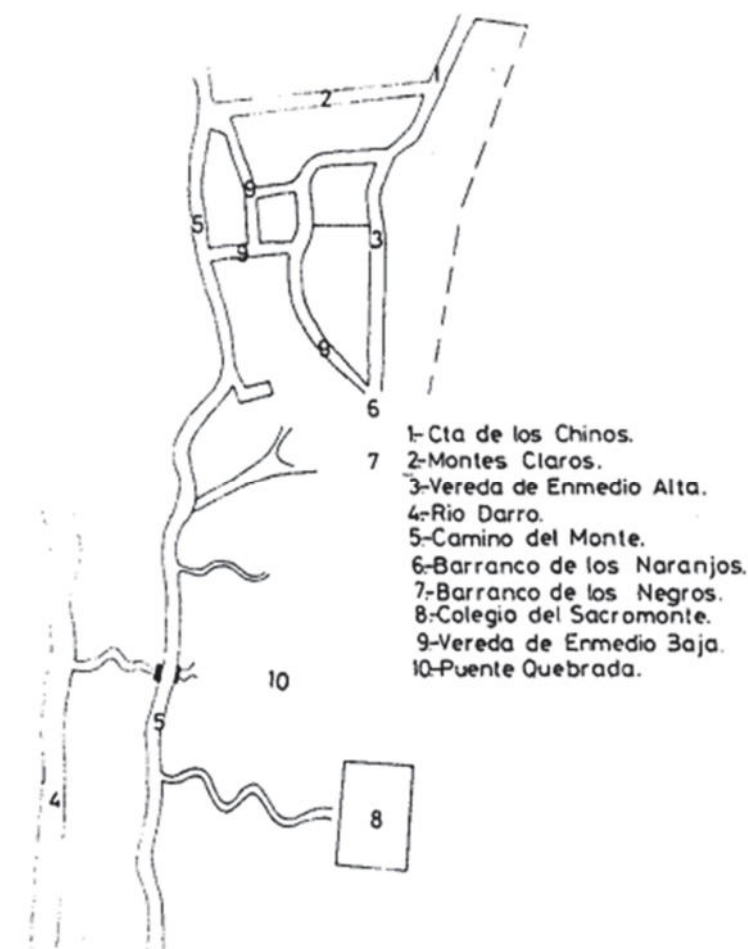
El Sacromonte es un núcleo importante, que queda separado de las Cuevas de San Miguel y Cuevas Coloradas por una muralla del siglo XIV. Dentro del Sacromonte se pueden distinguir cinco grupos diferentes:

- Cuevas del camino del Monte.
- Cuevas de las Veredas de Enmedio: Alta y Baja.
- Barranco de los Naranjos.
- Barranco del Negro.
- Puente Quebrada.

Además de estos grupos están la Fuentecilla, junto a la muralla, y el Barrio de los Cascabeles, encima de la Vereda de Enmedio Alta.

**El Sacromonte** exhibe en su parte meridional cinco caminos que, de forma escalonada, a veces serpenteando y otras a modo de espiral, ascienden aprovechando las curvas de nivel desde el camino hasta la cumbre. Al borde de estos caminos se alinean cuevas excepto en la parte superior del monte, donde existe una mayor dispersión y anarquía. Las cuevas de los barrancos están muy agrupadas, formando filas y aprovechando los desniveles que el terreno les permite; por ello, algunas están al borde del camino y otras como las del cuarto piso del Barranco del Negro tienen una plazoleta inmediata.

Los materiales que más se han utilizado para el acabado de algunas de estas cuevas han sido el ladrillo y la madera, así como otros materiales de acarreo.



Esquema realizado por Jesús Ángel Pérez Casas.  
Publicado en "Los gitanos y las cuevas de Granada".  
Gaceta de Antropología.

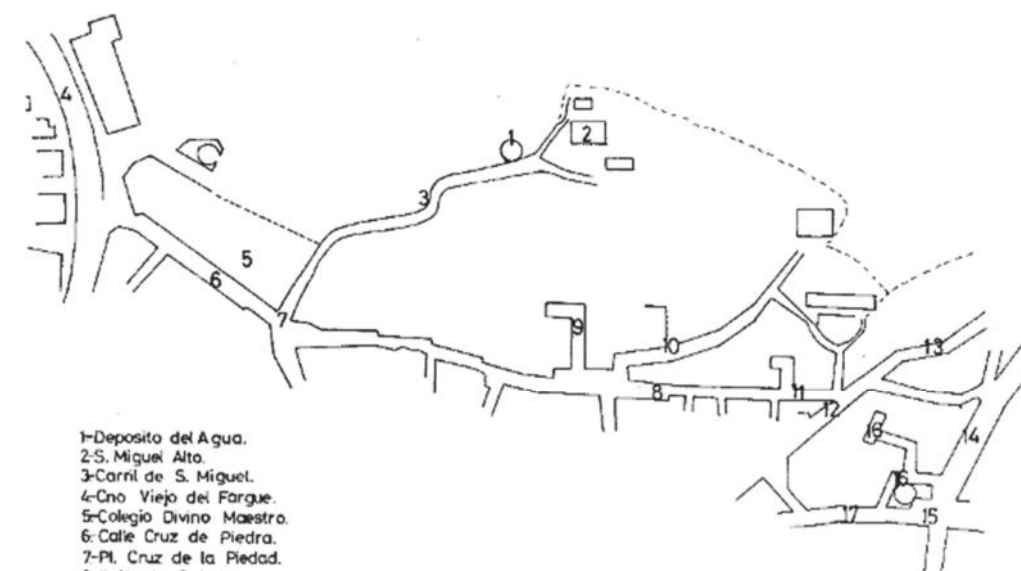


Museo de las Cuevas del Sacromonte

**San Miguel.** Al otro lado del Sacromonte, como una derivación de éste y separado por la muralla, queda el núcleo de San Miguel, situado en la pendiente occidental de dicho cerro. Este núcleo enlaza con el anterior a través de Montes Claros, Vereda de Enmedio, Cuesta de los Chinos y prolongación de esta. El núcleo de San Miguel se subdivide en dos grupos:

- Cerro de San Miguel, situadas debajo de la Iglesia, objeto del Plan Especial del mismo nombre y cuyo Plan especial para la creación de parque sin la consideración de hábitat troglodítico.
- Cuevas Coloradas, ubicadas debajo de las anteriores.

El hábitat en esta zona aparece concentrado, pero siempre en función del terreno y formando filas. Aquí se usa con profusión el ladrillo para mejor acabado de la entrada, puertas y chimeneas. En cuanto al número de habitaciones, en este sector han aumentado en una más respecto al Sacromonte. Hoy las pocas cuevas que no se derrumbaron con los temporales están siendo utilizadas más como refugio de animales, de las casas de los alrededores, que de albergue humano.



- 1-Deposito del Agua.
- 2-S. Miguel Alto.
- 3-Carril de S. Miguel.
- 4-Cno Viejo del Fargue.
- 5-Colegio Divino Maestro.
- 6-Calle Cruz de la Piedra.
- 7-Pl. Cruz de la Piedra.
- 8-Calle de S. Luis.
- 9-Cjan de la Isla.
- 10-Cruz de la Rauda.
- 11-Vereda de Pinchos.
- 12-Cuesta de los Chinos.
- 13-Vereda Enmedio.
- 14-Camino Sacromonte.
- 15-Peso de la Harina.
- 16-Calle Boll.
- 17-Cuesta Chapiz.

Esquema realizado por Jesús Ángel Pérez Casas. Publicado en "Los gitanos y las cuevas de Granada". Gaceta de Antropología.

Según versiones de los que vivían en esta zona, la mayoría de estas cuevas se excavaron en tiempos de la Segunda República, siendo los terrenos gratuitos. Posteriormente, entre 1940 y 1950, el Gobierno Civil (Patronato de Santa Adela) midió los terrenos, cobrándoles diez pesetas por metro cuadrado.

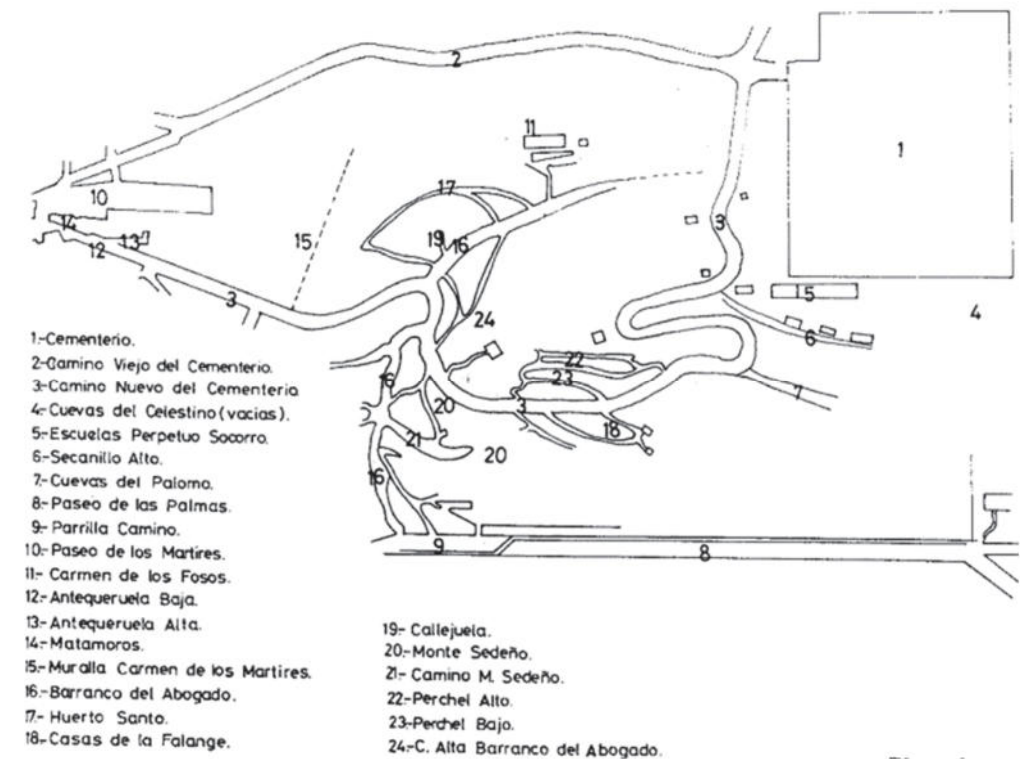
Además de estos grupos mencionados, otros dos que no han llamado mucho la atención y que bien pueden quedar incluidos en el núcleo de San Miguel: Haza Grande y el Barranco de la Manuela. Las cuevas de Haza Grande y del Barranco de la Manuela tienen apenas dos habitaciones, siendo a veces un simple agujero en el terreno.



Cuevas en San Miguel, al fondo la Alhambra

**El Barranco del Abogado** se sitúa en la orilla derecha del valle del río Genil, por debajo de la antigua Cruz de los Mártires y sobre el camino de la Sierra. Este núcleo enlaza con otros menos importantes: Camino Viejo del Cementerio y Camino Nuevo del Cementerio. Dentro del Barranco del Abogado, se pueden distinguir dos grupos: Cuevas junto a la muralla de los Mártires, y Cuevas del Barranco del Abogado propiamente dicho. Estas últimas aparecen interrumpidas en algún tramo por el Camino Nuevo del Cementerio, Monte Sedeño, Perchel Alto y Perchel Bajo, Cuevas junto a las casas de la Falange, Cuevas del Palomo, Secanillo Alto y Cuevas del Celestino, junto al Cementerio.

El hábitat como en los anteriores barrancos, está en función del terreno y aparece concentrado, quedando algunos espacios vacíos entre los diversos grupos de cuevas. También aquí se puede observar la abundante utilización de ladrillos en puertas, ventanas y chimeneas.



Esquema realizado por Jesús Ángel Pérez Casas. Publicado en "Los gitanos y las cuevas de Granada". Gaceta de Antropología.

También se pueden encontrar restos de casas cuevas en el Camino del Avellano (situado frente al Sacromonte, entre el río Darro y el Generalife), la Cuesta del Rey Chico, Cuesta de los Muertos y de los Chinos, en el Barranco de la Zorra y Camino Alto de Huétor Vega, y en el río Beiro, entre las carreteras de Peligros y Pulianas.

Para estos ámbitos que hemos señalado llega a proponerse desde el Reglamento General de la Lista normas de aplicación directa, además de las del artículo 6 de la LISTA, cualquiera que sea la clase y usos del suelo donde se localicen las cuevas, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de éste.



*Cuevas en el Barranco del Abogado.*

En caso de que el instrumento de ordenación urbanística correspondiente lo permita, podría habilitarse a la excavación de nuevas cuevas, obras de ampliación, cambios, siempre que queden garantizadas las condiciones básicas de la edificación aplicables. En cualquier caso, siempre se permiten las obras de ampliación que tengan por objeto mejorar las condiciones de seguridad y salubridad de las cuevas existentes, siempre que no supongan un incremento de la superficie excavada de la cueva superior al cincuenta por ciento y se realicen conforme a las condiciones constructivas, tipológicas y estéticas que garanticen una adecuada integración en el entorno.

Respecto a la clasificación del suelo se establece que tendrán la consideración de suelo urbano los barrios de cuevas que, estando integrados en la malla urbana del núcleo de población del que formen parte, cuenten con acceso por vía urbana, con infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y con un sistema de evacuación de aguas pluviales por escorrentía. También podrán tener la consideración de suelo urbano los núcleos rurales tradicionales de cuevas legalmente asentados en el medio rural que

servan de soporte a un asentamiento de población singularizado e identificable, siempre que sea así delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística, y cuenten con acceso por vía de dominio público y con infraestructuras de evacuación de aguas pluviales y residuales y de abastecimiento de agua potable y electricidad en las condiciones que éstos instrumentos urbanísticos determinen. Sobre suelo rústico, se habilita a delimitar ámbitos de hábitat rural diseminado de cuevas.

En lo que se refiere a la ordenación propiamente dicha de estos ámbitos, se entiende como el instrumento más adecuado el Plan Especial, conforme al artículo 70.3 h) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Y como directrices de ordenación, las siguientes:

- El establecimiento de las determinaciones necesarias para proteger y conservar los elementos que caracterizan cada ámbito (ambiente urbano relativas a fachadas, chimeneas, cercados, mobiliario, iluminación), para la eliminación de elementos discordantes, y para garantizar el acceso a los servicios básicos y para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población que reside en ellos.
- Preservar las características geológicas de los terrenos, la geomorfología y el relieve, integrar los espacios libres y la red de caminos y veredas y poner en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de los ámbitos delimitados, identificando los elementos que deban ser objeto de una protección.
- Definición de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística necesarias para obtener dotaciones y para mejorar la urbanización, las infraestructuras y las condiciones ambientales, paisajísticas y de accesibilidad universal.
- Que las actuaciones edificatorias que se prevean estén adaptadas a las características del ámbito y que se orienten principalmente a la conservación y rehabilitación de las cuevas existentes, a la eliminación de la infravivienda y a la edificación de los solares intersticiales existentes.

Respecto al régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas, éste se regula en el artículo 424 del Reglamento General, estableciendo que las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo en los términos que determinen los instrumentos de ordenación, quedando limitada, conforme a lo dispuesto en la legislación civil e hipotecaria, en aquellos suelos en los que se superponen varias cuevas, viarios u otros elementos de dominio público.

Y se señala que forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, los siguientes deberes:

- a) Conservar y mantener el suelo donde se encuentra excavada la cueva, la zona de cobertura de estas y, en su caso, la masa vegetal, así como cuantos valores que en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación. El deber de conservación y rehabilitación de las cuevas incluye el mantenimiento y conservación de la capa exterior del terreno donde se encuentra excavada, aunque ésta forme parte de los espacios libres, y el mantenimiento de los canales naturales de evacuación de aguas pluviales.
- b) Conservar las condiciones geológicas y la geomorfología de los terrenos ocupados por cuevas, no alterando la topografía existente ni los valores naturales y paisajísticos del hábitat troglodítico.
- c) Destinar las cuevas y terrenos existentes en los ámbitos de hábitat troglodítico al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación.





# MO.9.

## INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO COMO PIEZA ESENCIAL EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE CIUDAD PROPUESTO.

La obligatoriedad de incorporar la perspectiva de género en las políticas públicas aparece en España con la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, en su artículo 2, apartado 1b), que traspone una directiva europea en la materia.

La Ley de Régimen Jurídico del Sector Público de 2015 en su Disposición Final Tercera artículo 26, exige, dentro de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, la preceptiva emisión de un Informe de Impacto por razón de género.

El vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 establece en su artículo 3.2 que: “2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)”.

El artículo 20.1.c) del TRLSRU 2015 añade que: “las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (...) c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente”.

Finalmente, a nivel estatal, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su artículo 31 tres apartados sobre la materia:



- “1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”.

A nivel autonómico, el artículo 31 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía establece que “ para que la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres sea integrada en el desarrollo de la actividad pública, la Administración de la Junta de Andalucía garantizará la formación de su personal en esta materia”.

La LISTA establece en el artículo 3 apartado 2.e) como uno de los fines de la ordenación urbanística:

*“e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística”*

De igual forma, la Agenda Urbana de Andalucía 2030 determina:

*“En este sentido, existen pues, en la ciudad, otros grupos de población desde cuya perspectiva es necesario comenzar a reflexionar. Tal es el caso de las mujeres, quienes, asociado a su papel en el cuidado de las personas dependientes, presentan necesidades específicas respecto al acceso y uso de equipamientos, movilidad, seguridad o elementos asociados a la imagen social y cultura de la ciudad. En consecuencia, resulta necesario planificar el modelo de ciudad atendiendo al género o, al menos, respecto de la perspectiva del cuidado y la prevención de la violencia de género”.*

En consecuencia, se trata de asumir en la ordenación urbanística el principio de transversalidad de género establecido a nivel nacional por la Ley Orgánica de Igualdad de 2007. Esta Ley incorpora el principio de transversalidad definido por Naciones Unidas en la Conferencia de Mujeres de Pekín de 1995, integrado en Europa en 1998 en el Tratado de Ámsterdam. La transversalidad o *mainstreaming* de género supone que la perspectiva de igualdad de género debe ser incorporada en todas las políticas públicas, a todos los niveles, en todas las etapas y por todos los actores que normalmente están involucrados en el proceso.

En el urbanismo también debe integrarse la transversalización de género. Además de la obligatoriedad legal, incorporar la dimensión de género en la planificación de la ciudad y el territorio es una exigencia social

El Plan General de Ordenación de Granada pretende que en la definición del nuevo modelo de ciudad se integre como de sus elementos sustantivo el “urbanismo del cuidado”. La integración de un “urbanismo del cuidado” supone asumir que en el modelo urbano es esencial que los espacios públicos, equipamientos, vivienda, etc. estén concebidos para apoyar la conciliación de las actividades productivas y reproductivas, y que den respuesta a las necesidades específicas de las mujeres en cuestiones como la seguridad o la accesibilidad a los servicios urbanos.

El planeamiento con perspectiva de género pone a las personas en el centro a la hora de planificar la ciudad y el territorio teniendo en cuenta la variedad de realidades cotidianas de la población, particularmente las necesidades de quienes más dependen de las condiciones del entorno para desarrollar su día a día.

Se trata de generar entornos más inclusivos, justos y seguros. El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y de distancias cortas.

El principio de las distancias cortas, el de diversidad funcional y estructura policéntrica, conjuntamente con la asunción de la perspectiva de género (para asegurar una mayor atención a las necesidades cotidianas de la población en la toma de decisiones sobre el uso del suelo) definen el modelo urbano que promueve la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana Andaluza 2030 y el que aspira el proyecto de LISTA.

Estos principios son asumidos por el PGOM en sus objetivos y se formalizan en estrategias y propuestas concretas. Así, el Plan General trata de implementar un modelo urbano basado en la movilidad peatonal y el transporte público, en la densificación eficiente, en la mezcla de usos, en la calidad y seguridad del espacio público y lograr una buena dotación de equipamientos de uso cotidiano desde las exigencias de la perspectiva de género.

Este Avance considera que la escala de barrio es un ámbito espacial adecuado para el aplicar de manera concurrente estos principios de ordenación sostenible y conseguir una unidad funcional convenientemente equipada; en suma, un lugar donde vivir, comprar, estudiar, formarse, socializar, desplazarse, divertirse, o descansar, son cuestiones esenciales para la vida que deben poder darse y ser accesibles para la mayoría dentro de estas áreas de proximidad.

Los criterios específicos para la implementación de la estrategia de integración de la perspectiva de género en la definición del modelo de ciudad:

- a) Asegurar que los espacios libres públicos que se creen sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incrementar la percepción de seguridad.
- b) Asegurar que los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven.
- c) Asegurar que los equipamientos e infraestructuras del transporte sean inclusivos y faciliten las tareas del cuidado.

- d) Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados. A tal fin, se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio
- e) En el documento completo que establezca la ordenación detallada del suelo urbano, se deben identificar de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de Programa para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.
- f) El documento completo que establezca la ordenación detallada posibilitará que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.
- g) En las actuaciones de nueva urbanización y reforma se asegurará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección, a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento estructural cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.
- h) Garantizar a adecuada localización de las viviendas sociales. En el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de reparcelación, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o dirigidas a colectivos vulnerables preferentemente se localizarán cerca de:
- Paradas o estaciones de transporte públicos.
  - Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.
  - Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercios de proximidad.
- Igualmente, en las actuaciones de transformación de uso residencial que incorporen reserva de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se dispondrá que una parte de la edificabilidad del ámbito se destine a comercio de proximidad.
- i) Proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población. El documento completo del Plan General debe procurar impedir la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente,

sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

- j) El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público se realizará ajustada a la perspectiva y necesidades de las mujeres, debiendo contar con una buena iluminación, un diseño que permitan el control visual desde y sobre el entorno, elementos que permiten resguardar a las personas de las inclemencias del tiempo, disponer de asientos ergonómicos, una señalización adaptada a todos los usuarios y usuarias y dispositivo para pedir ayuda o avisar de una emergencia.
- k) Los proyectos de urbanización de los espacios libres públicos y viarios deben asegurar una iluminación con una distribución adecuada y con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.

Finalmente, se tiene que asegurar la Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación del documento completo del Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

En síntesis, las exigencias de la perspectiva de género y de cohesión social no sólo deben condicionar el nuevo modelo urbano y territorial del Plan General de Ordenación de Granada, sino que conforman el propio modelo de ordenación resultante.



### 9.1. DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Las exigencias de la perspectiva de género y cohesión social no sólo condicionan el nuevo modelo urbano y territorial del Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana de Granada, sino que conforman el propio modelo resultante.

La estrategia de integración de la perspectiva de género y cohesión social en el nuevo modelo urbano y territorial de Granada se formalizaría y concretaría en las siguientes directrices de ordenación que deben implementarse en el establecimiento de la ordenación detallada, y en su desarrollo y ejecución:

#### Primera.

La ordenación detallada del suelo urbano y de las áreas de transformación de nueva urbanización en suelo rústico debe favorecer la mezcla de usos, reforzando la proximidad de los equipamientos de uso cotidiano y su accesibilidad.

La mezcla razonable de usos debe poder llevarse a cabo tanto dentro de las zonas de uso predominantemente residencial como en las zonas de donde dominan los usos de actividad económica, en particular la terciaria. La disponibilidad y cercanía de servicios y equipamientos urbanos es especialmente relevante en el caso de aquellos de uso cotidiano asociados a los cuidados y al mantenimiento de los hogares.

La ordenación pormenorizada debe facilitar la convivencia de varios usos compatibles en una misma parcela. Principalmente, pequeños equipamientos, comercio de proximidad y locales de actividad profesional dentro de parcelas residenciales. Igualmente posibilitar la implantación de equipamientos en parcelas con calificación terciaria.

A tal fin, se ha de disponer en la normativa del Plan General de Ordenación Municipal:

- a) Que se destine un porcentaje de la edificabilidad de los sectores de uso global residencial sea destinada a usos de servicios terciarios.
- b) Que en las actuaciones de nueva urbanización se disponga que una parte de la edificabilidad de planta baja se destine a usos no residenciales y que el mismo se disponga en su frente que configura la alineación pública.
- c) Que en los planes parciales las reservas de equipamientos públicos de carácter local

deban localizarse en las posiciones centrales, favoreciendo la proximidad con las parcelas de usos residenciales.

- d) Que en las parcelas con calificación de uso residencial o de servicios terciarios se pueda implantar con carácter compatible los pequeños equipamientos del cuidado. Igualmente, se admitirían en parcelas con el uso productivo salvo que por razones de seguridad o salubridad no puedan implantarse.

#### Segunda.

Adaptación del diseño y localización del uso dotacional a las necesidades específicas que se derivan de la perspectiva de género.

La planificación de los equipamientos de proximidad y de los espacios públicos de estancia debe incorporar de manera específica las realidades y necesidades específicas de las mujeres. Entre otras cuestiones, deben atender a la mayor percepción de seguridad que necesitan las mujeres, a la mayor necesidad de apoyo a la conciliación y los cuidados, también a sus gustos y preferencia en cuanto a las actividades, horarios y uso del tiempo, así como a su menor capacidad económica y nivel de autonomía. Es necesario, por tanto, que el diseño del espacio público responda a la mirada de género y a las necesidades específicas de las mujeres, tanto respecto al tipo de actividades cotidianas que desarrollan como a la percepción subjetiva de seguridad.

En aplicación de este criterio de ordenación sostenible, los instrumentos de ordenación detallada deben:

- a) Procurar una distribución equilibrada en los barrios o unidades funcionales de las reservas dotacionales de manera que se apoye la autonomía de aquellos grupos de la ciudadanía a los que potencialmente van dirigidos.

La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional en la que se inserte el área de transformación de nueva urbanización o el área de reforma interior. Por ello, en la Memoria de los Planes Parciales y Especiales se exigirá la justificación de esta adaptación a las necesidades de la unidad funcional.

- b) Fomentar la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos. Se trata de favorecer la combinación de servicios del cuidado destinados a diferentes grupos sociales; equipamientos que alberguen servicios variados (centros de día, jardines de infancia, ventanillas de administración pública, biblioteca, atención sanitaria primaria).

A tal fin, se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio con la siguiente caracterización a nivel normativo: Son equipamientos de uso y dominio público destinados al Barrio o Unidad Urbana Funcional de carácter complejo, que integran en una sola instalación o parcela, al menos dos usos dotacionales complementarios de entre las siguientes categorías: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo-Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento Economía Social. La Administración deberá justificar en la memoria del proyecto de ejecución del equipamiento, la complementariedad de los diversos usos que integra, su compatibilidad desde el punto de vista ambiental, de movilidad y de funcionalidad.

El Plan de Ordenación Urbana asegurará que cada unidad funcional cuente con un Equipamiento Multifuncional de Barrio.

- c) Prever que las reservas dotacionales del sistema local que deben disponer los Planes Parciales o Especiales se localicen en parcelas con cercanía a la red de transporte público y conectadas con rutas peatonales y ciclistas. Igualmente será preferente su proximidad o colindancia con parques, jardines y lugares de estancia, instalaciones deportivas al aire libre, etc.

El criterio fundamental es que los equipamientos de escala local funcionen como activadores del espacio público, y que a su vez el espacio público facilite el uso cotidiano de los mismos.

- d) Asegurar que los equipamientos e infraestructuras del transporte sean inclusivos y faciliten las tareas del cuidado.

Tanto en los nuevos desarrollos como en las actuaciones edificatorias de rehabilitación o acondicionamiento de edificios existente para usos dotacionales, y en las infraestructuras del transporte, debe garantizarse que estos espacios sean realmente inclusivos y faciliten las tareas del cuidado. A tal fin se seguirán los siguientes criterios de diseño:

Dentro de los equipamientos, situar preferiblemente en planta baja todos aquellos servicios que van dirigidos a los cuidados, y fácilmente accesibles desde el exterior.

- Habilitar salas para familias donde sea posible disponer de cambiadores, sanitarios adaptados a la infancia y alimentar a bebés.
- Disponer de baños para personas con necesidades especiales, y accesibles.

- Disponer de pequeñas zonas de juego, asociadas a salas de espera o donde se prevea la necesidad de pasar cierto tiempo.

- e) Asegurar que los espacios libres públicos que se propongan desde el planeamiento sean de calidad, seguros e inclusivos. A tal fin, se debe:

- Promover la convivencia en el diseño de los parques y jardines, permitiendo incremento la percepción de seguridad. En el diseño de los proyectos de urbanización se combinarán las zonas de juego infantil, con las dirigidas a personas mayores, promoviendo la compatibilidad del cuidado de dependientes con el autocuidado de quienes están a su cargo.
- Asegurar una dotación adecuada de servicios para el cuidado en los parques. Los parques quedarán equipados con los servicios e instalaciones básicas para facilitar las labores de cuidado: bancos de descanso preparados para las inclemencias del tiempo, baños públicos, femeninos y masculinos con cambiador y adaptables a niños/as pequeños/as y a personas discapacitadas, espacios para la lactancia, facilitar el acceso con carritos simples y dobles, señalización de calidad, buena iluminación, puntos de recogida de basura, entre otros

- f) Favorecer la seguridad en el espacio público y en los equipamientos y el sistema de transportes.

Los proyectos de urbanización y los proyectos de edificación de las dotaciones deben favorecer la seguridad real y percibida en el espacio público, en el sistema de transporte y en los equipamientos.

La iluminación del espacio público es una condición importante para lograr entornos seguros, sobre todo durante las horas nocturnas. Deberán quedar garantizada la iluminación adecuada en las rutas peatonales, las zonas de transición entre espacio exterior e interior y aparcamientos subterráneos.

- g) Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben cumplir con las normas de accesibilidad universal, tanto internamente como en su entorno inmediato y en su conexión con el ámbito de la ciudad a la que sirven. Garantizar que estos lugares son completamente accesibles a través de la movilidad peatonal y el transporte público es fundamental.



### Tercera.

Ordenación adecuada de las zonas residenciales y de las viviendas atendiendo a las necesidades actuales y heterogéneas de las familias.

En cuanto al diseño de las zonas de uso residencial se asumen los siguientes criterios por el Plan General:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística detallada posibilitarán que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia. Se trata de contar con una mayor diversidad de tipologías de viviendas, que den respuesta a la diversidad de hogares que actualmente se dan en la sociedad granadina.
- b) Los instrumentos que establezca la ordenación detallada de las áreas de transformación de nueva urbanización optarán preferentemente por aquellas tipologías que se disponen mediante alineación a viario, frente a las que dispongan la edificación retranqueada.

- c) En las actuaciones de nueva urbanización y reforma se asegurará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección, a fin de favorecer la mezcla y cohesión social de la sociedad, evitando desde el planeamiento estructural cualquier posible factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.

- d) Garantizar a adecuada localización de las viviendas sociales. En el planeamiento de desarrollo y en el proyecto de reparcelación, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o dirigidas a colectivos vulnerables preferentemente se localizarán cerca de:

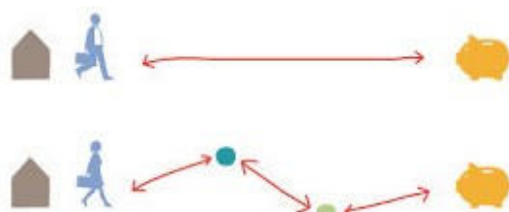
- Paradas o estaciones de transporte públicos.
- Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.
- Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercios de proximidad.

Igualmente, en las actuaciones de transformación de uso residencial que incorporen reserva de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se dispondrá que una parte de la edificabilidad del ámbito se destine a comercio de proximidad

En cuanto a la ordenación de la edificación residencial, los instrumentos de ordenación detallada desarrollarán los siguientes criterios:

- e) Las parcelas en que han de implantarse usos residenciales permitirán como usos compatibles compartidos la implantación de equipamientos y usos de comercio de proximidad.
- f) Preferentemente contarán con varios accesos, evitando el acceso único de todos los residentes o usuarios.
- g) Si la parcela residencial dispone de espacios libres privados de uso compartido, deberá promoverse que el diseño de los mismos apoye los cuidados de los colectivos más dependientes dentro de la comunidad: primera infancia, grandes mayores y grandes dependientes.

- h)** En las ordenanzas sobre dotaciones de la edificación se establecerán reservas de espacios en las parcelas de uso residencial para el aparcamiento de bicicletas, carritos de bebés y otros dispositivos de movilidad personal.



- i)** Se diseñarán los accesos y zonas comunes de las plantas bajas de manera adecuada para evitar la percepción de inseguridad, favoreciendo la permeabilidad visual entre el exterior y el interior.

Se evitarán en las plantas inferiores paramentos que creen grandes paños ciegos (muros, enrejados densos, pocos accesos o huecos), entrantes o salientes que corten las visuales y sean percibidos como potenciales escondrijos. Igualmente se evitará el diseño de portales o accesos poco permeables e iluminados.



Los espacios de almacenaje para la gestión del hogar y el cuidado podrán disponerse en el interior de la vivienda o en zonas comunes. Si se ubican fuera de la vivienda, deberá tenerse en cuenta su accesibilidad, localización preferente en planta baja o en lugares de tránsito habitual de personas para evitar la percepción de inseguridad.

- j)** Favorecer en las ordenanzas que regulan los cerramientos de los edificios la apertura de huecos, balcones y terrazas al viario.
- k)** En el diseño de los aparcamientos privados se tendrá en cuenta factores de seguridad en los recorridos, la comodidad y maniobrabilidad.

#### Cuarta.

Decisiones de ordenación sobre el uso terciario asociado al empleo.

- a) Medidas para distribuir y localizar el suelo destinado a la actividad económica atendiendo a las necesidades de conciliación de una proporción cada vez mayor de la ciudadanía activa.
- a) Promoción del comercio de proximidad. En las actuaciones de transformación de uso global residencial, el Plan General o los instrumentos de desarrollo establecerán que un porcentaje de la edificabilidad debe destinarse a usos comerciales y de servicios.
- b) Facilitar la conciliación y los cuidados en los lugares de actividad económica:
- En la regulación de las condiciones generales de edificación y de usos de las zonas de ordenanzas, se reconocerá que en las parcelas calificadas de uso terciario resulte compatible la localización de pequeños equipamientos del cuidado (para favorecer su cercanía al lugar de empleo).
  - En los planes de movilidad urbana se debe asegurar dotar a los lugares de actividad económica de un servicio público de transporte de calidad destinado principalmente a las personas con doble carga y quienes dependen de los servicios públicos de transporte para acceder al empleo.
  - Igualmente, se procederá a conectar los nuevos centros de actividades económicas con la red básica ciclista; procurando la conexión con la red peatonal.
  - Se exigirá en los sectores de nueva urbanización con uso global de actividades productivas que dentro de las reservas de equipamientos dotacionales se destine parte de ellas para posibilitar la implantación de equipamientos destinados al cuidado, equipamientos deportivos y de economía social.

#### Quinta.

Directrices para el nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible y para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización

- a) Preferentemente diseñarán las rutas peatonales asociadas a otros tipos de movilidad; evitando rutas peatonales completamente segregadas o pasos subterráneos, especialmente en zonas de baja actividad y presencia de personas, áreas de poca vigilancia formal o informal, zonas oscuras y escondidas donde haya poco control visual. Igualmente, se debe evitar el acceso o el paso de rutas peatonales obligatorias por áreas urbanas de poca afluencia de personas.
- b) En las rutas peatonales se debe potenciar la presencia de mobiliario urbano que apoye la movilidad activa de todos los colectivos (bancos, fuentes, aseos públicos, zonas de juegos infantiles), la buena iluminación y la seguridad, la señalización, y la actividad en el espacio público en diferentes franjas horarias.
- c) La distancia entre paradas o estaciones debe ser lo suficientemente reducida como para garantizar una fácil accesibilidad a la red de transporte, incluso para las personas con menor autonomía y sus acompañantes. La localización de las paradas de transporte público debe dar respuesta preferentemente a las necesidades de movilidad de las personas con menor autonomía y mayor dependencia de los servicios y equipamientos públicos.

Deberán ubicarse en lugares seguros y accesibles, vinculados a las rutas peatonales.

En rutas de autobús en horario nocturno es recomendable introducir el servicio de parada a demanda.

- d) Las paradas o estaciones se localizarán lo más cerca posible de los equipamientos de cotidianidad, fundamentalmente aquellas entradas o salidas que sean accesibles. Se debe adaptar la frecuencia y horarios del transporte público que da servicio a estos equipamientos en función de la demanda y necesidades reales de los usuarios. Se deben adoptar criterios de seguridad, ergonomía y accesibilidad de las paradas de transporte público.

- e) El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público se realizará ajustada a la perspectiva y necesidades de las mujeres, debiendo contar con una buena iluminación, un diseño que permitan el control visual desde y sobre el entorno, elementos que permiten resguardar a las personas de las inclemencias del tiempo, disponer de asientos ergonómicos, una señalización adaptada a todos los usuarios y usuarias, y dispositivo para pedir ayuda o avisar de una emergencia.
- f) Completar la red de movilidad con rutas que integren las nuevas formas de movilidad: bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad personal. Incorporar espacios para su estacionamiento, manteniendo la perspectiva de género: accesibilidad, seguridad, iluminación, materiales, etc.
- g) Se definirán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.

#### Sexta.

Disposiciones para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización

- a) El proyecto de urbanización definirá una red peatonal accesible, segura y de calidad como uno de los elementos estructuradores de las áreas de transformación de nueva urbanización o de áreas de reforma interior.

A tal fin, se estudiará el sistema de movilidad del entorno y unidad funcional donde se ubica para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.

- b) En las actuaciones de nueva urbanización y renovación de la urbanización se cumplirán las normas de accesibilidad y eliminación de obstáculos.
- c) El proyecto de urbanización de los espacios libres públicos adoptará un diseño y empleo de materiales que generen un área de calidad urbana, un espacio seguro y posibilite un uso inclusivo.



- d) La iluminación ha de estar con una distribución adecuada y contar con una intensidad suficiente, en especial, en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.
- e) Se dispondrá de espacios para lactancia materna e higiene del bebé en los parques de mayor tamaño.
- f) Se dotarán de arbolado para controlar la insolación y las altas temperaturas del verano.
- g) En los proyectos de urbanización de las actuaciones de transformación se justificará en su Memoria el modo de integración de la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.

#### Séptima.

Identificación de las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaboración de programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por las mujeres.

En la tramitación del Plan Ordenación Urbana o de la revisión de los Planes Especiales se identificarán las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres.

A tal fin, se identificarán:

- Los lugares en situación de degradación urbana.
- Los solares dentro del tejido urbano consolidado.
- Los lugares con escondrijos y falta de visibilidad.
- Los lugares con iluminación insuficiente.

#### Octava.

Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos de ordenación detallada.

En los instrumentos de ordenación urbanística las fases de participación pública están considerablemente reguladas e institucionalizadas, pero, por lo general, no incluyen convenientemente la perspectiva de género.

Uno de los aspectos más difíciles para lograr una correcta representación de las mujeres en los procesos de participación ciudadana es precisamente llegar hasta ellas y conseguir involucrarlas en las actividades planificadas. Esta mayor dificultad reside en que hombres y mujeres no disponen de la misma cantidad de tiempo libre, pertenecen a distintas redes ciudadanas (formales e informales) y, en general, participan de manera diferente de la esfera pública. Las mujeres tienen mayor dificultad para dedicar tiempo a la participación ciudadana, sobre todo aquellas de rentas bajas y con personas a su cargo.

Por ello, en el trámite de sugerencias de los Avances y de información pública tras los acuerdos de Aprobación Inicial de los instrumentos de ordenación urbanística se deben introducir herramientas e iniciativas específicamente diseñadas y orientadas a la participación de las mujeres.



Además, se incorporará en las normas del Plan General que los instrumentos ordenación detallada, así como los proyectos de urbanización de actuaciones de transformación urbanística estarán sometidos a participación ciudadana. El método de participación ciudadana tendrá que identificar los grupos de personas usuarias y futuras, incorporando la perspectiva de género, con el fin de asegurar la participación de la mujer y de los colectivos que tienen más dificultad por ser escolar (como niños y jóvenes), mayores, migrantes y personas con diversidad funcional.

### **CONCLUSIÓN**

El nuevo planeamiento se presenta en su conjunto como un proyecto que tenga en consideración para formular su ordenación la perspectiva de género, lo que contribuirá a la creación de una ciudad reproductiva mediante la asunción de los criterios de la multifuncionalidad de los espacios, la movilidad adaptada al transporte público, la generación de equipamientos de proximidad y viviendas de alquiler social y, finalmente, estableciendo mandatos para la creación de espacios públicos seguros.

# Mo. 10.

## LA PROGRAMACIÓN EN EL NUEVO PAPEL DEL PGOM COMO DEFINIDOR DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL Y DE SU EVOLUCIÓN.

El escenario de crisis económica caracterizado por la burbuja inmobiliaria se desarrolló en las primeras décadas del siglo XXI. En la coyuntura económica actual y en el nuevo marco legislativo (conformado por el TRLSRU 2015 y LISTA 2021) este documento de Avance del PGOM de Granada apuesta por priorizar la mejora de la ciudad existente, limitando el crecimiento a lo estrictamente necesario y que, además, tenga capacidad de ir absorbiendo déficits, que las actuaciones de transformación que se proponen (directamente o por los instrumentos de ordenación detallada) aseguren el cumplimiento de los deberes de urbanización vinculados a las mismas y garantizando el sistema dotacional y funcional que precisan. En suma, nuevo modelo urbano- territorial configurado desde los principios de sostenibilidad y eficiencia.

Con estas premisas y en esta coyuntura el documento completo de la revisión del planeamiento general de Granada, que continúe a este Avance, debe adoptar el carácter de un “Plan Maestro” cuyo desarrollo deberá ser gestionado de un nuevo modo y adaptado a nueva realidad económica.

Por ello, el documento completo de PGOM deberá desarrollar este Avance o Borrador para que nuevo instrumento de planeamiento general cuente con:

- a) Una definición de aquellos elementos estructuradores que configuren el nuevo modelo general urbano-territorial de la ciudad.
- b) Un conjunto de directrices que determinen la planificación estratégica de la evolución del modelo a medio y largo plazo.
- c) Y con el complemento necesario de determinaciones que permitan la programación del desarrollo y ejecución de los elementos principales configuradores del nuevo modelo.



Por tanto, la tarea clásica de la programación del planeamiento debe adecuarse al nuevo escenario legal que ha modificado el carácter y alcance del planeamiento general. Pero, aun con una reducción de su alcance, tanto la previsión de la programación como el test de la evaluación económica de las propuestas del planeamiento general, son tareas necesarias para verificar previamente la viabilidad del modelo general propuesto.

Desde esta perspectiva, y siendo conveniente constatar la viabilidad de las principales propuestas configuradoras del modelo general urbano-territorial de la ciudad, el ejercicio de la revisión del planeamiento general ha partido, desde el primer momento, de una información suficiente y actualizada, de modo que la ciudad de Granada puede convertirse en una de las primeras ciudades en realizar un ejercicio práctico y real en abordar un documento completo de PGOM en claves de futuro.

El documento completo del PGOM ha de tener la virtualidad de ser un instrumento mediante el que se vincule, a efectos operativos, el conjunto de actuaciones sobre el territorio a un proyecto de ciudad.

En este sentido, y pesar del papel asignado a la planificación económica, la eficacia del urbanismo como disciplina integradora de las distintas políticas sectoriales tiene un sentido positivo, como ha podido comprobarse en el papel que han desempeñado en las últimas décadas muchos de los planes generales de ordenación redactados y vigentes. Se han convertido, en este tiempo y en no pocos casos, en el instrumento de ordenación territorial capaz de fundir y de llenar de sentido lógico las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen.

En este sentido, no puede olvidarse que el artículo 63 apartado 4 de la LISTA establece como función propia del PGOM ser “el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial.”

### 10.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN EL MARCO DE LA LISTA.

En general, se entiende por planificación la adopción anticipada de decisiones que han de ser ejecutadas posteriormente según una secuencia determinada. Aun cuando la planificación puede, en principio, referirse a un objeto cualquiera, se ha venido aplicando, al menos como término, a las inversiones públicas o privadas, a desarrollar en un periodo más o menos largo, pero en todo caso plurianual, que posteriormente han de irse acometiendo previa su inclusión, cada año, en los correspondientes presupuestos.

La idea de planificación entronca, por tanto, con la de programación, llegando incluso a confundirse los términos del “plan” y del “programa”. Sin embargo, ambos deben entenderse como conceptos encadenados entre sí, constituyendo el programa el medio de ejecutar mejor y más rápidamente los objetivos perseguidos en el plan.

Un programa ha de derivarse de un plan, por tanto, no parece que pueda hablarse de programa sin contar con la existencia de objetivos finales concretados en la ordenación que se persigue sin que haya una estrategia global -de ejecución de esa ordenación-, sobre la que basar las prioridades con las que “ordenar” en el tiempo las decisiones ya tomadas. En ausencia de esta estrategia de ejecución del plan, la programación se reduciría a una mera selección de decisiones de actuar, de acuerdo con la capacidad inversora con que se cuente para hacerlo.

La programación urbanística derivada del planeamiento encierra una condición doble:

- La de “ordenación” en el tiempo -y no sólo en el espacio- de la inversión directa en la ciudad por parte de los organismos públicos con capacidad y responsabilidad de hacerlo. Es decir, a partir de una estrategia de ejecución del plan, se establece la secuencia de acciones, proyectos y obras para alcanzar un planeamiento u ordenación de conjunto en el territorio.
- Una contribución a la racionalización de la inversión pública tanto del Ayuntamiento como de otros organismos que, en la actual estructura de inversión pública en España, realizan la mayor cuantía de inversión en el territorio: comunidades autónomas y administración central.

Esta diferenciación parece necesaria al tener ambas condiciones orígenes distintos, al ser objeto de atención por organismos diferentes. La primera, por los órganos “urbanísticos”, la segunda, por los “hacendísticos”. La programación urbanística como guía de actuación puede llegar a constituir, precisamente, el “puente o nexo” entre esas dos prácticas, tantas veces autónomas, cuando no contrapuestas.

En consecuencia, la función propia de un Programa de Actuación es estructurar y organizar secuencialmente en el tiempo las actuaciones y las acciones de inversión que el planeamiento urbanístico proponga para alcanzar los objetivos globales de ordenación que se definan. Estimar los recursos previsibles, justificar la verosimilitud de la correspondiente asignación económica programada y mostrar, en su conjunto, la cuantificación y viabilidad del Programa de Actuación será, a su vez, el objeto de Estudio Económico-Financiero del Plan.

El Programa de Actuación ha sido un documento que tradicionalmente ha acompañado al planeamiento general con un triple contenido:

- a) De una parte, establecer la secuencia clara y precisa temporal para la formulación del planeamiento derivado destinado a dotar de ordenación detallada a sectores de crecimiento o áreas del suelo urbano.
- b) De otra, el establecimiento de los plazos de ejecución de los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de transformación; el establecimiento de plazo para la ejecución de los sistemas generales y otras actuaciones aisladas.
- c) Y, finalmente la identificación de los agentes a los que se asigna la responsabilidad de la ejecución de las actuaciones de transformación (pudiendo establecer el sistema de gestión de las actuaciones), la ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones aisladas.

Aunque la función tradicional del Programa de Actuación persiste, no obstante, ahora en el marco de la Ley 7/2021 de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), el alcance del Programa se diluye en la misma medida que se han difuminado los contenidos concretos del Plan General que acompaña, que ahora en el nuevo marco normativo ha pasado a tener el carácter de plan maestro de la ciudad (definidor del modelo general) y de planificación estratégica de su evolución ciudad a la largo, reduciendo su carácter tradicional de plan de ordenación estructural y, al tiempo, de ordenación detallada completa del suelo urbano.

La ordenación urbanística general tiene tres grandes objetos en el nuevo sistema de planificación urbanística establecido por la LISTA (según el artículo 74 del del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA -RGLISTA):

- a) La definición del modelo general de ordenación.

- b) La planificación estratégica de la evolución del modelo a medio y largo plazo.
- c) Las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación.

La regulación del RGLISTA sobre el contenido documental de cada uno de los Planes no es precisa; por ello, es necesario realizar un estudio de los diversos apartados y artículos de los que se deducen contenidos relacionados con las funciones propias de un programa de actuación.

Así, el apartado 5 del artículo 77 establece como determinación complementaria de la ordenación urbanística general:

*“5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes. La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se establecerá a través del Plan de Ordenación Urbana, del Plan Básico de Ordenación Municipal o de un Plan Especial, cuando no se incluyan en actuaciones de transformación urbanística. La ordenación detallada de los sistemas generales que se ubiquen en suelo rústico no incluidos en actuaciones de nueva urbanización y que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial, en los términos del artículo 70.3.b) de la Ley.”*

Por su parte, el artículo 85 apartado 2 dispone que *“en caso de que el instrumento de ordenación urbanística general incluyera propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o rústico, deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación para definir las propuestas de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución o, en su caso, la ordenación urbanística detallada.”*

También, se ha de tener presente la regulación del artículo 86 (sobre el Plan General de Ordenación Municipal) que en su apartado 3 dispone que el PGOM en caso de que se incluyeran propuestas de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos concretos en que se van a implantar, el Plan General de Ordenación Municipal deberá incluir su delimitación y las bases para su ejecución, pudiendo establecer directamente su ordenación detallada o, en su caso, remitirla a un Plan Especial, incluyendo las determinaciones sobre programación y ejecución de estos.

No obstante, de conformidad con el apartado 8 del artículo 77 del RGLISTA, el PGOM sólo puede incorporar propuestas de delimitación de actuaciones de transformación en el suelo rústico. En efecto, este apartado 8 del artículo 77 del RGLISTA establece como determinación complementaria de la ordenación urbanística general, las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) de nueva urbanización en suelo rústico que

el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo. Por tanto, al menos deben quedar programadas las propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización a corto plazo.

Por tanto, de esta regulación, puede deducirse:

1. Que el Programa de Actuación se configura como determinación complementaria de la ordenación urbanística general a establecer por el PGOM.
2. Que determinados contenidos clásicos del Programa de Actuación Urbanística ahora quedan incorporados formalmente en otros documentos del PGOM, sin perjuicio de que también pueden quedar integrados en el documento del Programa para una lectura unitaria del conjunto de propuestas.

Así las siguientes determinaciones tienen naturaleza propia de Programa de Actuación:

- 1º. En primer lugar, las directrices que el PGOM debe establecer para la ejecución de los nuevos elementos estructurantes y, en su caso, la programación de los mismos.

En la medida que el PGOM debe identificar los nuevos elementos estructurales, se deben establecer las directrices sobre la ejecución de los mismos; estas directrices deben tener por objeto:

- a) La identificación de qué nuevos elementos estructurantes se vinculan a las actuaciones de transformación y cuáles son de ejecución autónoma.
- b) La asignación del agente responsable de la ejecución a nivel general: público o privado.
- c) Identificación del agente responsable de la financiación del elemento estructurante: adscripción de inversiones públicas a las diversas Administraciones en función de sus competencias y adscripción de inversiones vinculadas a las actuaciones de transformación por suponer refuerzos o ampliaciones de redes generales para dar soporte infraestructural o de dotaciones a las propuestas de actuaciones de transformación de nuevos crecimientos o de reformas.
- d) Especificación de los nuevos elementos estructurantes que precisan desarrollo de planeamiento para establecer la ordenación detallada y programación del planeamiento derivado cuando no se vinculen a actuaciones de transformación.

e) Establecer el orden de prioridad o programación de la ejecución de elementos estructurantes.

2º. En segundo lugar, el PGOM debe establecer el plazo de programación para la aprobación del Plan Parcial, así como las bases de ejecución y programación de la actuación correspondientes a los ámbitos de las ATU de nueva urbanización a corto plazo cuya delimitación se proponga en el propio PGOM.

Como se ha indicado el apartado 8 del artículo 77 del RGLISTA dispone como determinación complementaria de la ordenación urbanística general a establecer por el PGOM: *“las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo”* Y según el apartado 2 del artículo 44 RGLISTA corresponde al PGOM establecer el plazo máximo (que no puede ser superior a 2 años) para la aprobación inicial del Plan Parcial de los ámbitos de las ATU de nueva urbanización de ejecución prioritarias que incorporen como propuestas de delimitación en el propio PGOM.

En consecuencia, en la medida que un PGOM puede incorporar propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico, es claro que debe incorporar una programación del plazo de aprobación definitiva del Plan Parcial (la LISTA sólo regula el plazo máximo para la aprobación inicial).

Pero, además -en su caso- dentro de la documentación del PGOM se debe incorporar un Anexo relativo a las propuestas de delimitación de cada una de las ATU de ejecución prioritaria que formule el Plan General (en el supuesto que así lo formule). Pues bien, en ese Anexo, se incluirán apartados específicos que tienen la naturaleza de contenidos propios de un Programa de Actuación.

Así, la propuesta de delimitación, según el apartado 1 del artículo 44 RGLISTA debe incorporar una Memoria que incorpore, entre otros aspectos:

*“d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:*

*1º. Carácter público o privado de la iniciativa.*

*2º. Modalidad de gestión prevista.*

*3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.*

*4º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación”.*

3º. También se deduce del RGLISTA que tiene naturaleza propia de un Programa de Actuación el establecimiento del orden de prioridades o de condicionantes para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización de medio y largo plazo y que debe disponer el PGOM con la finalidad de asegurar una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.

En última instancia la planificación estratégica (integrante de la ordenación urbanística general) requiere como de sus componentes principales la definición de las Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos en suelo rústico, estrategias que tienen que incorporar las directrices para que la delimitación de nuevas actuaciones (apartado 2.a del artículo 76 RGLISTA), estableciendo “las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general”. Pues bien, estas bases tienen contenido propio de programación, pues son las que deben establecer un orden de prioridades de las diferentes propuestas de delimitación de ATU que puedan presentarse o bien, establecer los condicionantes de ejecución previa o simultánea a la propia ATU de nueva urbanización para la autorización de ésta.

Además, el PGOM debe estarse criterios de priorización de las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente antes que la habilitación de ATU de nueva urbanización, como se deduce del artículo 79.3.a) RGLISTA.

En este sentido, es destacable la importancia que en términos cuantitativos y en términos cualitativos va a tener en Granada el suelo urbano, y por esta razón parece razonable que, en este caso, debe ser el documento definitivo del POU, en el que se detalle la consideración temporal que se haga para cada una de las actuaciones de transformación que se propongan.

Por el contrario, corresponderá al Programa del PGOM la graduación temporal de los nuevos elementos estructuradores del modelo urbano-territorial.

4º. Igualmente, en la definición de directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano (apartado 1.b del artículo 76 RGLISTA) que debe hacer el PGOM, se incorporan contenidos propios de una programación, pues pueden establecerse contenidos que prioricen aquellos desarrollos que contengan mayores reservas viviendas protegidas o aporten nuevos espacios urbanizados productivos.

5º. Finalmente, la definición en la normativa de los criterios para la evaluación y seguimiento de del propio instrumento que se exige en el artículo 85.1.b del RGLISTA, también tiene carácter de determinación propia de Programa, pues la regulación de las condiciones para la evaluación del cumplimiento de las previsiones del Plan y su programación y, en su caso, la necesidad de proceder a la actualización de ésta o a la innovación de aquel.

Por tanto, los contenidos propios de un Programa de Actuación ahora pueden estar distribuidos en los diversos componentes del PGOM.

## **10.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN BASE DE LAS POLÍTICAS INVERSORAS MUNICIPALES.**

El Plan General debe seguir siendo en el mundo local como un instrumento principal de la política municipal y su programa debe ser una herramienta para poder acometer a corto, medio y largo plazo aquellos elementos estructurantes que la ciudad precise para su mejora y cohesión.

La validez y utilidad del Programa de Actuación reside, precisamente, en su capacidad de integrar secuenciadamente los proyectos principales que los Ayuntamientos suelen acometerse aisladamente, en las grandes líneas de desarrollo de la ciudad, cuyo modelo general se diseña en el PGOM.

La planificación requiere que las inversiones públicas y privadas sincronicen presupuestos y vinculaciones a corto, medio y largo plazo para que las inversiones lleguen en los tiempos que se planifican y produzcan las sinergias deseadas.

La programación (especialmente la contenida en los instrumentos de ordenación detallada y la que se integra en el PGOM relativa a los nuevos elementos estructuradores de la ciudad), puede aportar a los Ayuntamientos una guía para su actuación y un modo de optimizarla, pudiendo ser de utilidad en los siguientes aspectos:

- Constituir una guía para la actuación e intervención municipal. Especialmente, puede considerarse como el marco adecuado para elaborar los presupuestos municipales, especialmente el de inversiones.
- Ser un instrumento válido para la elaboración de los presupuestos de las Comunidades Autónomas en sus distintos Programas de carácter sectorial.
- Significar para la Administración del Estado una referencia ineludible a la hora de la elaboración de sus programas y sus presupuestos de inversiones.
- Permitir redactar proyectos con antelación suficiente.
- Reducir costos financieros de créditos cuya utilización no puede ser inmediata en ausencia previa de esos proyectos.
- Buscar con antelación suficiente y con garantías fuentes de financiación al plantear inversiones como parte de un Plan en el que se encuentran implicados y comprometidos otras fuentes de financiación tanto pública como privada.
- Aprovechar de forma más intensiva las inversiones ya realizadas, reduciendo el riesgo de infraestructuras ociosas que han copado la capacidad inversora y que no surten efecto hasta transcurrido un cierto plazo.
- Conocer previamente y reducir la existencia de cuellos de botella en actuaciones e inversiones que dependen de otras.
- Gestionar, con la antelación suficiente, la participación de otros niveles administrativos, Comunidad Autónoma y Administración central, encaminada a una actuación coordinada.

### 10.3. PLAZO DE PROGRAMACIÓN Y PRIORIZACIÓN EN EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEFINIDORES DEL MODELO.

La programación ordinaria para la ejecución de los nuevos elementos estructurantes que establezca el PGOM se dispondrá en cuatro cuatrienios (total de 16 años); no obstante, de forma justificada el documento completo podrá establecer un total de 20 años.

La función de programación del PGOM se desarrolla con diverso alcance:

- a) En primer lugar, establecimiento de plazos para la formulación y aprobación del planeamiento correspondiente a la ordenación detallada; en especial, el plazo para la redacción del POU (salvo que se tramite de forma simultánea con el PGOM) y de los Planes Especiales de formulación necesaria.
- b) En segundo lugar, estableciendo una programación precisa u orden de prioridades de ejecución de los nuevos elementos estructurantes (sistemas generales)
- c) En tercer lugar, también se extienden a decidir qué actuaciones urbanísticas de sistemas generales (artículo 24.2 LISTA) aun no contando con una programación concreta, sin embargo, son de ejecución necesaria (con carácter previo o simultáneo) para habilitar actuaciones de transformación, y
- d) Finalmente, también tiene el alcance de decidir que actuaciones de sistemas generales quedan sin programación (aun siendo necesarias) por corresponder su gestión a una Administración sectorial que todavía no tiene incorporado el proyecto en sus planes o programas o, bien, por precisar de un acuerdo de colaboración entre diversas Administraciones.

La ejecución de los elementos estructurantes y desarrollo de las actuaciones urbanísticas y de transformación se diferencian, a efectos de programación:

- a) Actuaciones programadas.
- b) Actuaciones no programadas.

#### Niveles de priorización de actuaciones programadas.

- Se considerarían de prioridad alta: las previsiones que deben desarrollarse o ejecutarse en el I Cuatrienio de vigencia del PGOM.

- Se considerarían de prioridad media: las previsiones que deben desarrollarse o ejecutarse en el II y III Cuatrienio de vigencia del PGOM
- Se considerarían de prioridad baja: las previsiones que deben desarrollarse o ejecutarse en el IV Cuatrienio de vigencia del PGOM.

Se considera que el documento completo del PGOM debería asignar prioridad alta a:

- Las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior de la ciudad en aquellos instrumentos de ordenación detallada que el PGOM no ordene su revisión.
- La formulación del documento completo del POU y de aquellos Planes Especiales identificados como de redacción necesaria en el PGOM.
- La ejecución de los sistemas generales que contribuyan a la cohesión social de la ciudad existente reduciendo déficits actuales.

El documento completo del PGOM debería adscribir el nivel de prioridad al resto de actuaciones que configuran el modelo general y aseguren la evolución del modelo a medio y largo plazo; en especial, la programación de aquellos elementos estructuradores (y otras actuaciones urbanísticas) de ejecución necesaria desvinculadas de actuaciones de transformación.

Igualmente, el documento completo del PGOM identificará aquellas actuaciones sin programación, diferenciando:

- a) Los elementos estructuradores de ejecución previa o simultánea para habilitar actuaciones de transformación urbanística.
- b) Las intervenciones estructurantes necesarias (mejora en la integración urbana de infraestructuras y de las redes de transportes colectivos de movilidad sostenible, así como los equipamientos de incidencia territorial) pero que queden sin programación cierta por depender la misma de la asunción de su ejecución por Administración supramunicipal o de acuerdos de colaboración en el caso de ejecución conjunta o coordinada de diversas administraciones.



#### **10.4. INCORPORACIÓN DE MEDIDAS DE SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN Y AJUSTE DE LA PROGRAMACIÓN.**

El Ayuntamiento debe elaborar (preferentemente de forma bianual y, en todo caso, cada cuatro años) un Informe de Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano de su competencia. En este Informe deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones sobre el medio urbano y sobre el medio rústico. En este punto se analizarán los informes de sostenibilidad correspondientes a las diversas actuaciones ejecutadas y de aquellas que estaban previstas ejecutar según la programación u orden de prioridad establecido en el Programa del PGOM y de los instrumentos de POU aprobados.

Uno de los aspectos que se habrá de evaluar cuando se realice este informe bianual o cuatrienal es la suficiencia hídrica y disponibilidad de agua para los desarrollos urbanísticos pendientes de ejecución; en función del resultado de esta evaluación, se concretará el desarrollo de las actuaciones de transformación adaptando la programación de los Planes de Ordenación Urbanística y la aprobación de Planes Parciales, entre otros criterios, a los volúmenes de suministros con garantías de suficiencia y disponibilidad.

El informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del PGOM y del POU conforme a los indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística e incluirá las determinaciones definidas en el Plan de Vigilancia ambiental.

El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos años siguientes, relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente. El resultado del informe servirá de criterio para poder iniciar el procedimiento de ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística y de las medidas ambientales a que se refiere el apartado siguiente, concretando el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

En todo caso, la actualización de la programación de las actuaciones de transformación incluidas en POU o Plan Parcial se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años.

# MO.11.

## LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN GENERAL. LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



El artículo 62 LISTA que regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística establece de forma general lo siguiente:

*“1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

.....

*4.ª Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”*

Por tanto, la LISTA en este precepto exige para los instrumentos de ordenación urbanística una Memoria Económica para cualquier tipo de instrumento integrada por tres documentos: el Estudio Económico Financiero (EEF) y, además, una Memoria de Sostenibilidad y una Memoria de Viabilidad “conforme a lo establecido en la legislación básica estatal”.

Cabe interpretar que para la LISTA el EEF siempre es necesario y la Memoria de Sostenibilidad y la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) lo será en aquellos casos en los que así lo exige la legislación básica estatal.

Pues bien, los apartados 4 y 5 del artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establecen:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”*

### 11.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PGOM.

La regulación del artículo 62.1. 4º de la LISTA, antes referido, se desarrolla en el artículo 85 (contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que establece:

*“1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: (...):*

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

El RGLISTA establece un matiz respecto a la regulación de la LISTA: el EEF sólo formará parte de la Memoria Económica “en los casos en que proceda”.

Nada dice el resto de la regulación del RGLISTA cuando procede el EEF salvo para el Plan Parcial en el artículo 90.3.b. Por tanto, cabría interpretar -en una primera aproximación- de la redacción del apartado 1. 4º del artículo 85 RGLISTA (en conexión con lo que se dispone en los artículos siguientes para cada instrumento) que el EEF no es necesario en los instrumentos de ordenación urbanística general y, tampoco en el POU, sólo en el Plan Parcial.

No obstante, esta interpretación literal no se integra pacíficamente con la regulación del artículo 62 LISTA que establece la exigencia universal (sin diferenciar) para todos los instrumentos que deben incorporar una Memoria Económica que ha de contener un Estudio Económico Financiero.

Y se ha comprobado que son determinaciones propias del PGOM las propuestas de nuevos elementos estructurantes y la identificación de las propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico. Pero, además, no se puede olvidar que el PGOM establece una regulación detallada de las diversas categorías de suelo rústico y ha de establecer (artículo 77 apartado 7 RGLISTA) las determinaciones para mejorar la preservación de las áreas de interés paisajístico

En consecuencia, es necesario que en el PGOM se incorporen a nivel básico un Estudio Económico Financiero en el que se exprese al menos:

a) El coste de las inversiones vinculadas a la ejecución de las propuestas de nuevos elementos estructurantes: refuerzo, ampliación o establecimiento de sistemas generales dotacionales, infraestructurales, incluidos los de movilidad.

- b) El cálculo de los costes de implantación de las actuaciones de transformación de nueva urbanización delimitadas.
- c) El coste de aquellas medidas de mejora del medio rural, tanto a nivel ambiental o paisajístico.
- d) El coste de redacción de los instrumentos de desarrollo previstos para establecer la ordenación detallada de iniciativa pública.

En consecuencia, el Estudio Económico-Financiero del Plan General debe concebirse como un documento instrumental y de apoyo de las propuestas y estrategias del PGOM adaptándose su contenido al grado de concreción que este haga de esas propuestas y estrategias

En este sentido, es oportuno que el EEF del Plan General pueda incorporar criterios para la conformación de los Estudios Económicos Financieros más precisos que deben acompañar a los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

En especial, el Estudio Económico-Financiero del POD debe ser de un alto nivel de rigurosidad y será necesario que se recojan en él, en caso de que existan, los diferentes convenios, planes, etc. de los agentes inversores, en la medida en que comprometan su capacidad inversora futura. De este modo, el Estudio tendrá todas las condiciones para ser un instrumento de planificación para estos agentes.

La ejecución de las acciones que efectivamente cuenten con una programación concreta o nivel de priorización en el Programa de Actuación del PGOM debe tener como pilar principal al propio Ayuntamiento o bien, los agentes que promuevan las actuaciones de transformación.

Sin embargo, la ejecución y financiación de los elementos estructuradores no es asumida en exclusividad por el Ayuntamiento. Teniendo en cuenta que en España el gasto público se distribuye entre la Administración Central, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos, en algunos casos con la cofinanciación de los fondos europeos, y que son las primeras (Estado y Comunidades Autónomas) las que gestionan la mayor parte de dicho gasto. Es obvio que la aportación económica de estas administraciones públicas en el desarrollo urbanístico del municipio de Granada será muy importante. Para estos organismos el Estudio Económico-Financiero constituye, al final, una guía sobre las actuaciones que se le han asignado atendiendo a criterios realistas y fundamentados.

Por otra parte, la intervención del sector privado se vincula especialmente a las actuaciones de transformación urbanística y, por ello, a los estudios económicos financieros y de viabilidad de aquellos instrumentos de ordenación que procedan a delimitar y ordenar las ATUs.

Por tanto, en materia de estudio económico-financiero del Plan General de lo que se trata es de realizar un primer ejercicio de equilibrio y racionalidad de las propuestas relacionadas con los nuevos elementos estructurantes y una primera valoración de las inversiones de las mismas con asignación de los agentes responsables; sin perjuicio de que será en el EEF del instrumento que delimite con precisión los nuevos sistemas generales (sea el POU o Plan Parcial) quien deba incorporar un desarrollo más concreto de estas inversiones y la capacidad financiera de los agentes.

#### **11.1.1 CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIEROS POR EL DOCUMENTO COMPLETO DEL PGOM,**

##### **1º. Vinculación de las actuaciones de transformación a la efectiva ejecución de los elementos que refuerzan o amplían los sistemas y redes generales.**

Con carácter general, se debe asegurar una vinculación del Programa y del EEF del POU, clarificando cuáles son las acciones de ejecución de elementos estructuradores del modelo que son necesarias con carácter previo o simultáneo para habilitar actuaciones de transformación urbanística, identificando quién es el responsable de la ejecución, quién asume el coste y el plazo de ejecución.

En este punto, es importante que en el Estudio Económico Financiero y en el Estudio de Viabilidad que debe incorporar en el POU (y los Planes Parciales) se analice la distribución de las obligaciones vinculadas a las actuaciones de transformación, concretamente a los costes de la transformación al identificar y cuantificar la ejecución de los sistemas generales atribuibles, principalmente, a los suelos para los que se prevean operaciones de transformación urbanística. Una vez concretados estos importes se repartirán los costes de estos por las unidades de aprovechamientos, dando como resultado un importe unitario por unidad de aprovechamiento, como deber y obligación urbanística vinculada a la materialización y disfrute de ese derecho de aprovechamiento, en definitiva, se convierte en la garantía de la construcción de los sistemas infraestructurales y dotacionales de la ciudad.

La inversión estructural es el soporte del buen funcionamiento y suficiencia en todo momento de la ciudad. Se trata de la adecuada dotación de los servicios urbanos, del ciclo del agua, de la energía eléctrica, y de poder contar con las condiciones necesarias de accesibilidad y movilidad. Estos sistemas que soportan la funcionalidad de la ciudad resultan básicos para reorientar su ejecución y régimen de explotación.

##### **2º. Asegurar la ejecución de los elementos estructuradores necesarios para la mejora de la ciudad existente.**

Además, en el EEF del PGOM se debe valorar la ejecución de aquellos elementos estructurantes (los nuevos sistemas generales o ampliación de los existentes) cuya realización es necesaria para la mejora de la ciudad existente, y que no están vinculados a la habilitación de nuevas actuaciones de transformación.

En especial, deben quedar identificados y evaluados la ejecución de aquellos nuevos sistemas generales que beneficiando a la ciudad existentes deben ejecutarse en suelo clasificado como rural y, por tanto, su ejecución no podrá ser asegurada por el POU por quedar fuera de su ámbito territorial.

##### **3º. Metodología y alcance en la determinación de los costes.**

El EEF del documento del PGOM deberá en el análisis de los nuevos elementos estructuradores las bases metodológicas que se exponen a continuación. Estas bases también constituyen los criterios metodológicos de los EEF de los instrumentos de ordenación detallada:

##### **Criterios para el establecimiento unitario de los costes en el EEF.**

El desarrollo sostenible constituye la referencia esencial para la elaboración de la urbanización, y para ello, las propuestas a desarrollar parten de una estrategia de sostenibilidad orientada a establecer las condiciones anteriormente descritas. Sin embargo, también es fundamental tener en cuenta que plantear e implantar un modelo de infraestructuras para un desarrollo sostenible quiere decir también un modelo viable. Por tanto, es necesario que el modelo de desarrollo sostenible aporte un balance económico y ambiental positivo, pero no uno sin el otro.

Un aspecto fundamental para considerar en los costes de urbanización es el que se refiere al tratamiento de las infraestructuras para la urbanización de los viales y los espacios libres interiores al ámbito del trabajo en la línea de los criterios generales anteriormente expresados, es decir, la minimización del impacto medioambiental y la minimización de las condiciones de conservación y mantenimiento, sobre todo desde la perspectiva del ahorro de recursos.

Por tanto, se propone que se adopten, con carácter general, los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- Que las explanaciones y rasantes se acomoden en lo posible a la configuración primitiva del terreno, procurando que los saldos del movimiento de tierras sea siempre cero.
- Adecuación de los servicios urbanos: El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos de cada tipo de infraestructura se debe adecuar a las características particulares y las posibilidades técnicas de disponibilidad y oportunidad de cada ámbito funcional, de manera que el resultado sea una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental. Las redes de servicios urbanos se deberán efectuar siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de alta, media, o baja tensión.
- Se deben tener en cuenta la integración y adecuación medioambiental de todos los elementos proyectados, así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas y pavimentaciones.
- Se deben tener en consideración la elección de las especies de jardinería y plantaciones para que sean adecuadas al clima de Andalucía, evitando que por su inadaptación se produzca un sobrecoste económico y de recursos en la conservación de las mismas.
- Se deben incluir en el proyecto las instalaciones interiores para el mobiliario público y equipamiento de las zonas verdes, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

En cuanto a la metodología de aplicación para el diseño y funcionalidad del nuevo viario principal debe tener como referencia la aportación de accesibilidad en condiciones ambientales y paisajistas adecuadas, incorporando en su diseño y configuración estructural criterios paisajísticos y amables para el usuario, que consigan hacer atractiva su utilización.

El diseño de las secciones del nuevo viario general que se proponga debe realizarse de acuerdo con los objetivos de recuperar el concepto tradicional de “avenida urbana” para las actuaciones relativas al viario principal, estableciendo reservas dentro del mismo para la implantación de sistemas de transporte colectivo, mejorando las condiciones de los desplazamientos en bicicleta en el interior de la urbanización, favoreciendo los desplazamientos peatonales e incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, mejorando la calidad ambiental con carácter general en todos los desplazamientos y considerando la percepción del paisaje urbano como elemento fundamental en el diseño de las nuevas secciones.

#### **Agentes, asignaciones y prioridades.**

La manera clásica de agrupar los operadores es en razón a su naturaleza, es decir serán públicos o privados. Los operadores públicos corresponden a la administración central, autonómica y local, en función de su ámbito competencial y bajo la modalidad jurídica de carácter público. Serán operadores privados aquellos que resulten titulares de aprovechamientos lucrativos, estos pueden aparecer bajo varias modalidades, tales como empresas mixtas, entre otras.

Ante la falta de otros instrumentos y la ausencia de concreción de los distintos compromisos sectoriales con la planificación urbana, la asignación se realiza en concordancia con la competencia, y entre otros casos fruto de la coordinación habida en el proceso, o de cualquier otro antecedente. Y teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Que las competencias municipales en materia de inversiones de infraestructuras y equipamientos urbanísticos acostumbra a no tener carácter exclusivo y pueden ser compartidas con otras Administraciones. Tales son los casos de determinados equipamientos públicos en que los ayuntamientos aportan el suelo y otras administraciones asumen los costes de la construcción de los edificios e instalaciones.
- b. Al Gobierno autonómico y la Administración General del Estado le corresponde realizar la mayor parte de las intervenciones en elementos estructuradores de competencia supramunicipal. Tales son los casos de las inversiones en la integración urbana de las infraestructuras, la gestión y ampliación de las redes de transportes de movilidad sostenible, la construcción de equipamientos educativos y sanitarios y en la red de carreteras de conexiones interurbanas.

- c. La participación de las Administraciones públicas no municipales muchas veces se realiza vía subvenciones para determinadas inversiones municipales de carácter supramunicipal como pueden ser determinados equipamientos deportivos, culturales y asistenciales, así como en obras de protección ambiental, aunque el Ayuntamiento sea a veces el principal inversor, debido a que en teoría su población puede resultar la beneficiaria más inmediata.
- d. Las inversiones públicas en adquisiciones de suelo para la dotación de nuevos espacios públicos, debido a su interés general inmediato, en general, se deben asignar al Ayuntamiento. En cualquier caso, la mayor parte se obtienen gratuitamente mediante cesiones (incluidas o adscritas) en actuaciones de transformación.
- e. Las actuaciones urbanísticas privadas en suelo urbano y en actuaciones de nueva urbanización de nuevos viales y nuevas zonas verdes y espacios libres que benefician directamente a los beneficiarios de las parcelas resultantes, se deben asignar totalmente a los inversores privados, tal como establece la legislación vigente.

No puede identificarse el agente privado con el titular de los terrenos, en la medida que la obligación de la ejecución de las actuaciones de urbanización se ligan no a la propiedad del suelo sino al sujeto que finalmente vaya a contar con la responsabilidad de su ejecución, y es que los deberes urbanísticos ya no son deberes de la propiedad del suelo sino deberes vinculados a las actuaciones de transformación urbanística, siendo en el procedimiento de ejecución urbanística o delimitación de la actuación de urbanización cuando se determine finalmente el responsable de la actuación, y el momento adecuado para exigir la acreditación de su capacidad financiera.

La acreditación concreta de la viabilidad de las actuaciones propuestas se deriva por el nuevo régimen legal, a la Memoria de Viabilidad Económica del instrumento que establezca la ordenación detallada, como luego se verá.

De otra parte, para cada uno de los elementos objeto de valoración en el EEF del documento completo del PGOM o, en su caso, POU deben adoptarse unos criterios justificativos de aplicación de costes en función del alcance de cada intervención.

Así, por ejemplo, para la cuantificación económica de los costes de urbanización de los espacios libres interiores a las actuaciones urbanizadoras (sea en suelo urbano o de nueva urbanización en suelo rústico) se deben calcular por metro cuadrado de superficie de espacios libres y, en función de las calidades y el mobiliario urbano empleado. Así, para los costes

de urbanización de los espacios libres, se deben de tomar preferentemente como referencia los empleados por el Ayuntamiento de Granada en las últimas obras recepcionadas.

Una metodología similar deberá aplicarse en el documento completo del EEF al resto de elementos: nuevos viarios o renovación de los mismos; ejecución de equipamientos, de infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, etc.

Debe tenerse presente, que la obra urbanizadora vinculada a proveniente de las obligaciones urbanísticas de los aprovechamientos que se materializan, tales como los servicios urbanos, los espacios libres, las infraestructuras de conexiones, los grandes equipamientos y las necesidades de equipamientos de proximidad, son determinantes en la configuración del producto final, la ciudad acabada.

Por esta razón, como causa principal, y con la intención de orientar este hábito en una práctica más homologable debe contemplarse en el estudio económico-financiero del instrumento de ordenación detallada de la actuación de transformación (del POU, Plan Especial o Plan Parcial) que los elementos que intervienen en la construcción de la ciudad, efectivamente se acaben y puedan disfrutarse desde el mismo momento que las viviendas se habitan y que las actividades económicas inician su funcionamiento.

Se deben evaluar las inversiones precisas en la imagen final del “modelo” que se proponga, y por ello se deben considerar todos los elementos que resultan imprescindibles para conseguir esa imagen final de “ciudad acabada”. Por tanto, se han de considerar todas las inversiones, no sólo las que encuentran viabilidad en los recursos públicos que constituyen el esquema básico del modelo, sino también se consideran aquellas asignadas a los recursos privados.

## 11.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO.

El artículo 22 apartado 4 del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el 22.4 del TRLSRU no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico-financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de real y viable ejecución, sino que ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la administración de que se trate. Es decir, el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, entre las que se han de incluir los ingresos que se generen por la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica quedará justificada en un momento temporal determinado.

Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Debe tenerse en cuenta, a título de ejemplo, que el contenido del estudio económico-financiero es el que hay que considerar para, en la fase de ejecución del planeamiento, determinar las garantías a prestar sobre el importe de los costes de urbanización y de las ofertas

de adquisición y compensación. Y ello por cuanto en el estudio económico se determinará el importe estimado de los costes de urbanización necesarios, mientras que en el informe de sostenibilidad económica el cálculo de costes ha de ir concretado a los de carácter público referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

La legislación urbanística de aplicación determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen en su contenido el informe de sostenibilidad económica, pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. La salvedad resulta de todo punto imprescindible, a pesar de que no se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido.

Ha de advertirse que el RGLISTA únicamente exige la Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) para los instrumentos que establecen la ordenación urbanística detallada, no estableciendo previsión alguna respecto al PGOM.

En concreto, el apartado 3 del artículo 85 del RGLISTA (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

a) *Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:*

1º. *El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.*

2º. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

No obstante, desde una interpretación sistemática del conjunto del Ordenamiento Jurídico -en especial del artículo 22 apartado 4 del TRLSRU 2015 antes transcrito- debe considerarse que cualquier instrumento que mediante la ordenación que proponga posibilite (ya sea directamente o en su desarrollo) actuaciones de urbanización, debe contar con el oportuno Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) aunque no establezca la ordenación detallada de las mismas.

Cuestión diferente es que los instrumentos de ordenación general (como es el caso de este PGOM) que no establezcan la delimitación y ordenación detallada de las actuaciones de transformación deban contener un ISE adaptado a la función más diluida que, ahora, tiene el PGOM según la LISTA y, por ello, sin necesidad de abordar un análisis detallado y concreto de todos los aspectos a que se refiere el apartado 3.a). 1º del artículo 85 del RGLISTA.

En todo caso, corresponde al PGOM justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; para asegurar este objetivo el PGOM está facultado para establecer las directrices oportunas que guíen la delimitación de las actuaciones de transformación y la orientación de la ordenación detallada de estas actuaciones.

#### **11.2.1. LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.**

En primer lugar, es necesario concretar qué tipos de usos engloba la expresión usos **productivos**, ya que la definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios se recogerá en las correspondientes ordenanzas incorporadas a los instrumentos de planeamiento. En este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios, turísticos, etc.

En este sentido hemos de tener en cuenta varias precisiones.

- En primer lugar, el artículo 20.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo contiene una previsión básica que dispone que las administraciones deberán velar y garantizar por el destino de suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Tal previsión constituye un cambio radical del principio inspirador en la configuración del modelo de ciudad propuesto en la legislación estatal anterior (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) donde el suelo urbanizable tenía carácter residual. La justificación de la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo productivo constituirá en este sentido determinación básica del informe de sostenibilidad económica referido a los instrumentos de planeamiento general.

Y es que con carácter obligatorio necesaria, el documento completo del PGOM debe contar (artículo 76 RGLISTA) dentro de la Estrategia para el mantenimiento, mejora y renovación de la ciudad existente con la definición de “Directrices y recomendaciones para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos” así como las Estrategias para la ordenación de futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico; en ambas estrategias deben expresarse aquellas directrices y recomendaciones dirigidas a asegurar la suficiencia de espacios urbanizados o aptos para la urbanización destinados a usos productivos y dispuestos en posiciones adecuadas que limiten las necesidades de movilidad.

- En segundo lugar, el análisis de sostenibilidad referido a la suficiencia del suelo productivo será objeto de valoración en el informe de incidencia territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en función del contenido que para éste regula la Norma 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía al disponer que abarcará, entre otros aspectos, el *modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.*

En definitiva, el Informe de Sostenibilidad Económica, en la vertiente donde se debe analizar la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, tratará de viabilizar un desarrollo urbano, en lo referente a los usos productivos, cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en base a los criterios territoriales establecidos al respecto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de las nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio, evitando de este modo el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad que acarrearán como consecuencia una ineficiencia económica en implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras precisas y servicios urbanísticos básicos.

A partir de la conceptualización del uso productivo, el contenido del informe de sostenibilidad económica del documento completo del PGOM deberá considerar tanto las áreas destinadas mayoritariamente a usos de actividades económicas en suelo urbano y realizar la previsión -mediante las estrategias y directrices dirigidas al planeamiento de desarrollo- de las nuevas que el POU deberá habilitar mediante actuaciones de reforma interior en suelo urbano y aquellas otras que puedan delimitarse en suelo rústico mediante Plan Parcial.



En este documento de Avance del PGOM se establece como Objetivo 6 “contribuir a la activación económica de la región y a la diversificación económica del municipio”

Se trata, en aplicación de la nueva Carta Leipzig (30 de noviembre de 2020) de subrayar la dimensión de Granada como ciudad productiva.

El PGOM asume los objetivos específicos de la AUE/2019 en este apartado: a) buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica, (c) fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local, y (d) favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes.

Sobre la base de estas consideraciones el Plan General de Ordenación Municipal pretende fortalecer la capacidad económica de la ciudad como requisito de cohesión social y en armonía con preservación ambiental y el patrimonio cultural de la ciudad.

El incremento de la competitividad de la ciudad pasa por apostar decididamente por la calidad del entorno urbano como factor de atracción para promover la implantación de actividades emergentes: actividades logísticas, tecnologías ambientales, la formación, las artes y el turismo.

Por ello, se asumen como Directrices y Recomendaciones de las Estrategias de revitalización de la ciudad consolidada y Estrategias para los nuevos desarrollos dirigidas a la consecución del Objetivo 6, las siguientes:

- a. Equilibrar la localización de las zonas productivas en la ciudad: por ello, se promueve asegurar el mantenimiento y revitalización de los espacios productivos existentes y complementar la red de estos espacios con la ejecución de los suelos (clasificados como urbanizables en el PGOU vigente y con Plan Parcial aprobado definitivamente o en tramitación) con destino principal a actividades económicas.
- b. Consolidar una oferta de carácter logístico de Granada, con la puesta en marcha del Área Logística de Granada, como centro de referencia para las actividades de logística y distribución regional y urbana en Andalucía, conectada con el conjunto de infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.
- c. Propiciar el fortalecimiento universitario con la previsión del suelo dotacional necesario para garantizar la transferencia de conocimiento.

A tal fin, se propone en este documento de Avance dos acciones relevantes:

En primer lugar, creación del nuevo Sistema General Dotacional Universitario en la antigua Azucarera de San Isidro.

Es un ámbito de 8,7 hectáreas con destino a Centro de Investigación de la Universidad de Granada. Es un espacio dotacional con usos mixtos destinado al conocimiento e intercambio social y cultural sobre ecología, medioambiente y agroalimentación. Un “eco-lugar” con espacios culturales y de trabajo, y con residencia de temporalidad limitada para investigadores. Se recomienda que incluya en su ámbito un parque ecológico destinado a preservar la identidad y la memoria de este patrimonio industrial y su paisaje, como un espacio de acercamiento a lo agrario con actividades de formación, cultura y recreo.

En segundo lugar, se considera necesario seguir consolidando el Parque Tecnológico de la Salud.

- d. Incentivar la mejora y revitalización de los polígonos industriales tradicionales.

A tal fin, se propone que en el documento completo se conforme un Programa de mejora de calidad urbana y ambiental de los polígonos industriales existentes y la previsión específica de las condiciones para activar actuaciones de mejora urbana puntual en parcelas en desuso de polígonos que precisen acciones de revitalización.

- e. Generar nuevas centralidades en el cual la implantación de la actividad económica esté más próxima a los lugares de residencia:

A tal fin, se establece como estrategias de renovación de la ciudad existente que las actuaciones de reforma interior que proponga el POU con uso global residencial incorporen una reserva de edificabilidad con destino a actividades económicas (comercio de proximidad y oficinas).

- f. Dinamizar el comercio local y de proximidad para revitalizar los barrios dentro de un modelo económico sostenible de ciudad, y garantizar la accesibilidad de los espacios comerciales existentes en la ciudad, estableciendo itinerarios y esos comerciales fundados en la movilidad sostenible.

A tal fin, el POU debe proponer programas de reurbanización del espacio público del centro comercial abierto del Conjunto Histórico y del entorno de los mercados tradicionales de la ciudad.

### 11.2.2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El segundo aspecto para considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica el documento completo del PGOM y en los instrumentos de ordenación detallada se recomienda adoptar los criterios recogidos en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.

- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL MODELO E INCREMENTO PATRIMONIAL.

En este apartado se deben analizar y detallar las actuaciones con cargo a la Administración Local.

En relación con los costes de implantación, estos deben coincidir con el cálculo y evaluación que se han incorporado en el estudio económico financiero y que se han asignado a la Administración Local.

Esta es la estimación del coste o Inversión Municipal para conformar el nuevo modelo urbano-territorial adoptado por el PGOM y, que deben desarrollar el POU y el resto de los instrumentos de ordenación detallada.

De otra parte, en el ISE de los instrumentos de ordenación detallada deberá tenerse presente (en el capítulo de ingresos) el incremento patrimonial que se generará en la Hacienda Local como consecuencia de la recepción de las parcelas lucrativas libres de carga donde se materializa el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Local en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública en las actuaciones de transformación.

- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS QUE VA A SUPONER PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EL MANTENIMIENTO DE LOS NUEVOS SERVICIOS IMPLANTADOS.

La metodología a emplear debe evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por el POU y otros instrumentos que establezcan la ordenación detallada de actuaciones de transformación.

Desde el momento de implantación y puesta en función de las nuevas actuaciones de transformación y ejecución de nuevos sistemas y ampliación de los existentes, respecto a la sostenibilidad para las arcas públicas, se debe tener presente los gastos vinculados a los siguientes conceptos (incluyendo el factor de su dimensión temporal):

- Conservación infraestructuras viarias:
- Conservación de infraestructuras de abastecimiento.
- Conservación de la red de saneamiento y depuración.
- Infraestructura de suministro eléctrico.
- Consumo y conservación del alumbrado público.
- Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano
- Funcionamiento del servicio de transportes público.

En resumen, los gastos de gestión y mantenimiento del nuevo modelo de desarrollo urbano que se han de considerar por el documento completo del Plan para la elaboración del Informe de Sostenibilidad se corresponden con:

- Los gastos corrientes en bienes y servicios, que comprenden el mantenimiento y conservación de las zonas verdes, los viarios y redes de servicios infraestructurales (saneamiento, abastecimiento, depuración, alumbrado, transporte público), es decir, gastos en bienes corrientes y servicios, así como los gastos indirectos que el aumento de población derivada de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas.
- Los gastos de personal correspondientes a los gastos corrientes vinculados a los servicios públicos urbanos que deberá prever el Ayuntamiento de Granada como consecuencia del incremento de la población procedente del desarrollo de las actuaciones de transformación propuestas por los instrumentos de ordenación detallada.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Serán, por tanto, estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la hacienda pública local, y el “Balance Fiscal Municipal” se realizará en unidades monetaria reales del año en el que se realice el Informe.

Para la determinación de los ingresos se debe proceder al cálculo de los ingresos municipales, realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones que existieran. En consecuencia, la estimación de los ingresos partirá de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas que se encuentren vigentes para cada hecho imponible en los momentos de redacción del Informe de Sostenibilidad Económica.

El documento completo del PGOM y el POU deben partir del último Presupuesto municipal liquidado, salvo que corresponda a un ejercicio con una coyunturalidad muy marcada como lo fue el año 2020 por la crisis económica vinculada a la crisis sanitaria del COVID-2019. El estudio del ISE debe realizarse con la previsión de que el periodo programado del instrumento de planeamiento se desarrollará en un contexto de ejercicio normalizado.

- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL.

La ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el documento completo del PGOM y en las actuaciones del POU generarán los siguientes ingresos corrientes:

- a. Los procedentes de los tributos relacionados con la actividad inmobiliaria:

- Impuesto directo sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. (ICIO)
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos (IIVTNU)

El cálculo de estos ingresos teóricos se realizará en base a una estimación de producción de “nueva ciudad construida” prevista por el PGOM y el POU en cuanto a edificaciones, solares y parcelas residenciales y de otros usos no urbanizadas.

- b. Los no vinculados a la actividad inmobiliaria, cuya cuantía se estimará en base a la población prevista.

- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de actividades económicas
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua
- Tasas de alcantarillado
- Tasas de depuración.

- ANÁLISIS DE RESULTADOS.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación prevista en el documento completo del PGOM y en el POU, en relación a los ingresos y gastos; se determinará la sostenibilidad o no de la propuesta, así como, el cumplimiento de las condiciones legalmente exigibles, de conformidad con la normativa vigente, referidas a la capacidad de financiar los servicios obligatorios, al equilibrio y la estabilidad presupuestaria, entre otras.

Se justificará el equilibrio presupuestario entre ingresos y gastos, en base a la ecuación básica del Balance fiscal Municipal, que es equivalente al ahorro bruto, conforme a la siguiente expresión:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

El resultado obtenido en este apartado es sin lugar a duda, el de mayor relevancia a efectos de examinar la evolución económica estimada en el municipio durante el periodo previsto para la implantación del nuevo modelo.

Y, por último, el documento completo deberá analizará la actividad presupuestaria, entendida como situación de equilibrio o superávit computados en término de financiación.

### 11.3. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La formulación de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante **MVE**) comporta una trascendental innovación legislativa introducida en el artículo 22.5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU/15). Una interpretación consecuente de los artículos del TRLSRU relativos a la MVE permite concluir que **la MVE es exigible a las actuaciones de transformación urbanísticas que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización existente en un ámbito de suelo urbanizado (artículo 7.1. a.2. de la TRLSRU/15)**; igualmente es exigible a las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de las edificaciones existentes.

Por su parte, el apartado 3 del artículo 85 del RGLISTA (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, os instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*
  - b) *Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:*
    - 1º. *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
    - 2º. *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

- 3º. *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
- 4º. *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- 5º. *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas*

Dado el análisis específico y concreto que exige el RGLISTA para la MVE, esta no puede abordarse desde el planeamiento general, salvo los casos concretos en los que el propio PGOM incorpore una delimitación de ATU de nueva urbanización en que es preciso que se acompañe la documentación exigida en el artículo 44 del RGLISTA, entre ella un estudio de viabilidad económica más simplificado, como es “análisis previo de viabilidad económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen”

Por tanto, la Memoria de Viabilidad Económica es exigible exclusivamente a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, ya sea en suelo urbano (actuaciones de reforma interior o de mejora) o en suelo rústico, actuaciones de nueva urbanización.

El PGOM, salvo la modalidad de “análisis previo de viabilidad económica” en el caso de que el documento completo incorpore la delimitación de Actuaciones de Nueva Urbanización, no es el instrumento idóneo para incorporar la Memoria de Viabilidad Económica, porque no establece la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación.

No obstante, nada impide que el PGOM pueda establecer recomendaciones en orden a la elaboración de MVE por parte de los instrumentos de ordenación detallada.

Por tanto, en las actuaciones de reforma interior previstas por el Plan General de Granada que se remite para el establecimiento de su ordenación pormenorizada a un Plan Especial, corresponderá a éste la elaboración de la MVE.

De otra parte, corresponde al documento completo del POU elaborar la MVE de aquellas actuaciones de transformación urbanística cuya ordenación pormenorizada se establezca directamente por el mismo.

La Memoria de Viabilidad Económica se realiza en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, debiendo incluir los elementos que en el mismo artículo se definen, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU/15 y el apartado 3.b) del artículo 85 del RGLISTA

### **11.3.1. RECOMENDACIONES SOBRE LA METODOLOGÍA A EMPLEAR PARA LA ELABORACIÓN DE MVE POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

#### **1ª. Identificación de los ingresos de una actuación de transformación urbanística.**

Los ingresos, vendrán determinados por la identificación de los valores medios de venta, en unas condiciones normales de mercado, de cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias establecidos por el nuevo Plan (viviendas libres, oficinas, comercios etc.), o el precio establecido administrativamente para el caso de las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Una vez definidos los valores de venta correspondiente a cada uso presente en la actuación (Vv, en euros), para determinar los ingresos generados por la actuación derivados del valor en venta de las edificaciones en ellas integradas, se procederá a sumar los productos correspondientes a cada uno de los Vv por las superficies edificables atribuidas a cada uso, (en m<sup>2</sup>t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$Vv (\text{€}) = \sum Vv(\text{€}/\text{m}^2\text{t}) \times Si (\text{m}^2\text{t})$$

Posteriormente, se establecerán los valores en venta medios, así como los de repercusión del suelo, en unas condiciones de mercado con tendencia a la recuperación, para cada uno de los usos y tipologías edificatorias consideradas.

#### **2ª. Identificación de los costes de las actuaciones de transformación urbanísticas.**

Así, en el suelo urbanizado, preparado para construir, se ha de tener en cuenta, al menos, todos los costes que a continuación se relacionan:

##### **a. Costes de ejecución de obras de urbanización**

Los costes de urbanización incluirán, de una parte, los costes de urbanización imputables en concepto de participación de la actuación en la financiación de sistemas generales exteriores y, de otra, los costes de urbanización interiores propiamente dichos.

Para la determinación de los Presupuestos de Ejecución Material (PEM) y poder obtener posteriormente el Precio de Ejecución de Contrata (PEC), de los siguientes elementos (viarios y espacios libres) ; se han tomado como referencia los costes recogidos en el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental para el año 2021.

##### **Costes de Urbanización Exteriores.**

Para las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano, el nuevo Plan General podrá establecer, en su caso, una cuota para financiar las conexiones exteriores de las actuaciones con las redes generales. Esta cuota no incluye los conceptos impositivos que se correspondan y que deberá satisfacer en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

##### **Costes de Urbanización Interiores.**

Estos costes suponen la urbanización de los viarios y los espacios libres propuestos en la ordenación detallada de cada una de las actuaciones.

##### **b. Costes de ejecución de las Obras de Edificación.**

Este valor puede determinarse aplicando a la superficie total construida el precio por metro cuadrado que resultaría si tuviese que construirse actualmente. El valor de los costes de la construcción incluirá el coste de ejecución material (PEM) más los gastos necesarios para la construcción y el beneficio industrial de contratista (PEC). En concreto:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

Para la determinación de los Presupuestos de Ejecución Material de cada uno de los usos y tipologías contemplados en cada una de las actuaciones objeto de la presente valoración; se han tomado como referencia, igualmente, los recogidos en el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental-Sevilla para el año 2021. En dicho documento se establecen los precios unitarios de ejecución material por metro cuadrado construido en función del uso y tipo de obra, por consiguiente, no comprende beneficio industrial, ni gastos generales.

Presupuesto Contrata (PC).

Así pues, una vez obtenidos el coste de ejecución material para cada uno de los usos y tipologías previstas, se le aplica un incremento que asciende al 19% en concepto de beneficio industrial y gastos generales. Con lo cual se estará en disposición de conocer el valor de la construcción.

Posteriormente se definirá los costes de construcción unitarios medios, por cada uno de los usos y tipologías edificatorias, empleadas en el presente MVE, distinguiendo, por una parte, el PEM (presupuesto de ejecución material) y el PC (presupuesto de contrata).

c. Costes indirectos propios de la actuación.

Comprende los gastos indirectos propios de la promoción, referidos tanto al suelo como a la edificación, entre los que se encuentran: gastos técnicos y jurídicos (honorarios técnicos, tasas), gastos financieros, gastos notariales y de registro, indemnizaciones, primas de seguro, así como, los gastos de comercialización y administración de la promoción.

d. Beneficio Empresarial del promotor.

Engloba los beneficios obtenidos por el promotor por la gestión que realiza en el desarrollo y ejecución de la actuación. En la presente memoria se ha empleado un porcentaje de beneficio teórico medio del 20% de las ventas, próximo a los que se obtienen, en una promoción inmobiliaria en unas condiciones de mercado estables y con tendencia a la recuperación.

**3ª. Sobre la determinación del valor residual del suelo urbanizado.**

Una vez cuantificados los costes derivados de la actuación de transformación urbanística y conocido el valor en venta de los productos finales resultantes, e incluso los beneficios que se obtienen de su promoción, se podrá considerar si realmente es viable la actuación propuesta, como consecuencia de la obtención de unos valores suelo máximo para los cuales las actuaciones de transformación urbanísticas resulten rentables en la coyuntura económica actual.

En consecuencia, se procederá a determinar los valores de suelo para la situación de origen, así como, para las propuestas por el nuevo Plan General, de cada uno de los ámbitos de actuación que se pretende renovar.

**4ª. Sobre el análisis de la inversión y suficiencia de ingresos.**

Análisis de la Inversión.

La Identificación del Umbral mínimo de Viabilidad (UmV) derivada de la modificación de un ámbito urbanizado (suelo urbano) al que a través de la definición de una nueva actuación de transformación urbanística (propuesta en el nuevo Plan General) se le incrementa el aprovechamiento atribuido a la situación originaria por el planeamiento de referencia (Planeamiento Vigente), y ello con la finalidad lógica de mejor rentabilidad.

En este sentido, parece justo y adecuado estimar como valor del suelo determinante del Umbral mínimo de Viabilidad (UmV) que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la Actuación Urbanística. Dicho valor se establece como la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación del urbanizado de origen (Vso) que se altera, es decir, el originario presuntamente no viable que incentiva la promoción de la nueva actuación de Transformación Urbanística, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio de la Promoción correspondiente a la situación final propuesta (la que se pretende ejecutar); en base a la siguiente expresión:

$$UmV= VSo+(TLR+PR)*Gastos$$

**TLR:**Tasa Libre de Riesgo.

**PR:** Prima de Riesgo: 8%según RD 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

En síntesis, se analizará si las actuaciones urbanísticas, superan el umbral mínimo de rentabilidad, lo que posibilitará la generación de un excedente de valor suficiente y razonable, que tras compensar a la propiedad con el valor de la aportación voluntaria de sus terrenos a la actuación (o en otra forma, sea su compensación en la reparcelación voluntaria, su adquisición por compra o mediante la indemnización por expropiación, caso de que no se adhiera al sistema de actuación y solicite dicha expropiación) permita la obtención de un beneficio en la promoción.

#### La suficiencia de los ingresos.

Como resulta normal de cualquier actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la viabilidad económica de una actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado, es decir, *“los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción”*.

Pues bien, en el caso de las actuaciones objeto de la memoria de viabilidad, los ingresos, vendrán determinados por las ventas de los productos finales resultantes, en unas condiciones normales de mercado.

Así mismo será preciso detallar los ingresos teóricos obtenidos, en unas condiciones de mercado estables con tendencia a la recuperación, para cada uno de los usos y tipologías edificatorias propuesta por el nuevo Plan en las actuaciones de transformación urbanísticas como consecuencia fundamentalmente de sus ventas.

Llegados a este punto se estaría en disposición de comprobar el cumplimiento de la siguiente regla en cada uno de las actuaciones (INGRESOS>COSTES), a fin de comprobar que en cada una de las actuaciones de transformación los ingresos teóricos superan a los costes o gastos de producción y, por consiguiente, la financiación de los costes quedaría garantizada.

#### **5ª. Sobre el horizonte temporal que en su caso sea posible garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.**

El concepto de amortización de la inversión hace referencia a cuando el bien deja de costar dinero para dar beneficio. Así, una inversión se considera amortizada cuando ha terminado de pagarse con los beneficios que genera. En las actuaciones objeto de la memoria de viabilidad, la amortización de la inversión se producirá cuando el promotor haya conseguido que el desembolso inicial del dinero (inversión) le empiece a reportar ganancias (beneficios).

Los tres elementos más relevantes para un proceso de amortización de la inversión son;

- El importe del préstamo o deuda
- El tipo de interés
- El horizonte temporal para pagar la deuda

Como se puede comprobar los tres factores se encuentran interrelacionados, hasta tal punto que, a mayor plazo de amortización, más intereses se pagan por su deuda y, sin embargo, a mayor plazo de amortización, menor será la cuota periódica que deba asumir.

Así pues, el plazo estará determinado en gran medida por la cantidad de dinero que el promotor esté dispuesto a destinar a su deuda cada mes. También, es necesario considerar que los plazos de amortización variarán de acuerdo con el tipo de interés, es decir, las operaciones con interés fijo suelen tener plazos de amortización más cortos que las de interés de tipo variable. En todo caso, las cuotas periódicas no deben de superar un 40% de los ingresos netos del promotor (cliente), puesto que, de otra forma, el pago a la entidad prestataria puede verse comprometido.

#### El horizonte temporal de la amortización de la inversión

El instrumento que establezca la ordenación detallada de la actuación de transformación establecerá la programación.

El desarrollo de estas conllevará la formulación y posterior aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo y ejecución (estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización); que, siendo prudentes, su correspondiente tramitación, se estima, puede alcanzar los 18 meses. Posteriormente se iniciarán las obras de urbanización que deberán estar concluidas en un plazo de 24 meses y de forma simultánea podrán iniciarse las obras de edificación que deberán estar finalizadas en un plazo de 24 meses a contar desde la conclusión de las obras de urbanización.

En consecuencia, se necesitarían, al menos, tres años y medio desde la entrada en vigor del Plan que ordene detalladamente, para que las obras de urbanización estén acabadas y recepcionadas por la administración local y dos años desde la finalización de las obras de urbanización para que la edificación esté terminada. En definitiva, para que las viviendas pudieran empezar a ser habitadas se necesitaran al menos seis años. Es preciso señalar que las entidades financieras suelen conceder un periodo de carencia al promotor durante la construcción, periodo que suele oscilar entre los dos y los tres años, para comenzar con la amortización del principal, una vez se finaliza la obra y se inicia la fase de venta, en escritura pública, de las viviendas, locales y garajes. Durante ese periodo de carencia, el promotor comienza la comercialización de las distintas fincas registrales, pactando reservas, entregas de cantidades a cuenta, y pagos aplazados, con los futuros compradores. Se presupone que en la anualidad 6, en unas condiciones normales de comercialización, deben de estar comprometidas, al menos el 60% de la promoción. Para que, tras la subrogación de los adquirentes al préstamo del promotor, este vaya recuperando de forma progresiva la mayor parte de la inversión.

En estas condiciones teóricas el horizonte temporal para la amortización de la deuda contraída por el promotor con la entidad financiera se fija en 10 años, periodo suficiente para que todos los adquirentes se hayan subrogado al préstamo del promotor

#### **6ª. Sobre la financiación de la operación.**

El producto de financiación que mejor se adapta a las necesidades de una promoción inmobiliaria es el préstamo al promotor. Con este producto las entidades de crédito financian la construcción de viviendas, oficinas, locales, garajes.

Se trata de un préstamo de garantía hipotecaria en el que el comprador de una vivienda se puede subrogar al préstamo del promotor, adquiriendo la deuda que este contrajo con el banco para la construcción de la vivienda; es decir, en el caso de un bloque de viviendas, el comprador se subroga solamente al importe concreto de hipoteca que afecta a la vivienda que adquiere.

#### **7ª. Sobre la financiación del suelo**

En cuanto a la financiación, que, en su caso, necesiten los promotores para la adquisición del suelo, es preciso destacar que el Banco de España no quiere que se repitan los excesos de la burbuja inmobiliaria en la que hemos estado inmersos. Por ello, va a poner coto al crédito para el ladrillo, prohibiendo a la banca financiar más

del 50% del valor del suelo. En consecuencia, los promotores tendrán que contar con recursos propios que les permita adquirir, al menos, la mitad del valor del suelo que pretender promover.

#### **8ª. Sobre la financiación de la edificación**

Las entidades financieras también establecen un importe máximo de un préstamo promotor tomando como referencia el valor de tasación del proyecto de edificación, en hipótesis de "terminado". Generalmente, las entidades financieras vienen financiando hasta un 70%-80% del valor de tasación del proyecto una vez finalizada la obra. Este porcentaje traducido a vivienda supone un 80%, mientras que en locales, oficinas y plazas de garaje un 70% respectivamente. De ahí que los adquirentes tengan que ir entregando periódicamente cantidades a cuenta, a fin de que en el momento de formalizar la escritura sólo les quede por pagar o, en su caso, financiar el 80% del valor de la vivienda.



# MO.12.

## VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la revisión del PGOU de Granada debe tramitar dicho procedimiento en los términos previstos en dichas disposiciones legales.

De acuerdo a lo establecido en el punto 5 del artículo 14 del citado Decreto 169/2014, la solicitud y remisión del Informe de Impacto en la Salud, así como su verificación o adaptación, se realizará a través del órgano colegiado creado al efecto, ajustándose su tramitación a la regulación establecida en la Disposición adicional primera del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o aquella que la sustituya.

Para ello, en el procedimiento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la revisión del Plan General, y conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/ 2015, de 3 de marzo, se debe realizar una consulta a la Delegación Territorial de la Consejería Salud y Familias en Granada para determinar el alcance del Informe del Impacto en la Salud de la revisión del Plan General. A dicha solicitud hay que acompañar la documentación a la que se refiere el Anexo IV del citado Decreto 169/2019, así como una Memoria Resumen conteniendo:

- a. Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.
- b. Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.

- c. Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.
- d. Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.
- e. Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.
- f. Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.

En base a la respuesta de la citada Delegación Territorial, que debería referirse al perfil sanitario del municipio, haciendo constar, en especial y si así fuera, la existencia de indicadores que permitan suponer la presencia de grupos de especial vulnerabilidad en Granada, se debería elaborar el estudio de valoración del impacto en la salud de la revisión del PGOU de Granada, y que deberá acompañar como Anexo específico al documento que se someta a Aprobación Inicial.

El citado informe de valoración del impacto en la Salud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se debe estructurar en los siguientes apartados:

- a. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluiría información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como las principales acciones o ejes de actuación de la revisión del PGOU.



- b. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- c. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
- d. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

En algunos casos, estos apartados se pueden remitir a otros del propio documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan General, por entenderse, de acuerdo a la legislación vigente, que los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos de la revisión del Plan General, expresados en su Memoria de Ordenación.

De contenido básico para el estudio, y con independencia de lo que pueda señalar en su momento el documento de alcance que remita la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias, será la identificación de los factores de riesgo, hábito y estilos de vida en Granada.

### 12.1. FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN GRANADA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud. Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Granada, en principio, los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud en Andalucía, son los siguientes:

- **Actividad física.**

Las personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, al 30%, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

- **Sobrepeso y obesidad.**

Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia están entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

- **Consumo de tabaco.**

En Granada, como en Andalucía, los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Sin embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

- **Consumo de alcohol.**

En lo referente al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemia se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado desde 2007 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura.**

Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje un aumento global en su consumo, mayor en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

**Accidentes de tráfico.**

Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

- **Salud laboral.**

Al igual que en el resto de Andalucía, la percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más del 76% de trabajadores y trabajadoras, siendo más del 81% en los hombres y en un 68% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

- **Medio ambiente y salud.**

Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gastosanitario.

El Ecobarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

- **Calidad del Aire**

Existe un gran número de contaminantes atmosféricos con distintas repercusiones en la atmósfera. Entre ellos destacan CO<sub>2</sub>, CO<sub>3</sub>, SO, NO, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, en la estratosfera ya que reduce la radiación ultravioleta, pero en la troposfera tiene efectos negativos por su elevado poder oxidante), NH<sub>3</sub>, H<sub>2</sub>S, material particulado atmosférico (incluyendo metales, compuestos inorgánicos secundarios y una gran cantidad de compuestos orgánicos, algunos persistentes) y un elevado número de compuestos orgánicos volátiles.

Entre los principales contaminantes con capacidad de afectar la salud de los individuos están los que provienen de emisiones primarias o transformaciones atmosféricas. Los vehículos automotores son la fuente más importante de algunos de estos contaminantes (en particular el monóxido de carbono), óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no quemados, ozono y otros oxidantes fotoquímicos, plomo y, en menor proporción, las partículas suspendidas totales de bióxido de azufre y los compuestos orgánicos volátiles.

El principal origen de la contaminación del aire en el municipio de Granada lo constituyen las emisiones de ozono troposférico, habiendo sobre pasado en más de 25 ocasiones los 120 microgramos por metro cúbico (estudios de 2019). El ozono troposférico (O<sub>3</sub>) se forma a partir de reacciones fotoquímicas complejas con intensa luz solar entre contaminantes primarios como son los óxidos de nitrógeno (NO, NO<sub>2</sub>) y compuestos orgánicos volátiles (COV). Los óxidos de nitrógeno se generan en los procesos de combustión y especialmente por el tráfico rodado. Los compuestos orgánicos volátiles se

generan a partir de un número de fuentes variado, transporte por carretera, refinerías, pintura, limpieza en seco de tejidos, y otras actividades que implican el uso de disolventes.

- **Calidad del Agua**

El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. La calidad del agua potable es una cuestión que preocupa en todo el mundo por su repercusión en la salud de la población. Los agentes infecciosos, los productos químicos tóxicos y la contaminación radiológica son factores de riesgo. La experiencia pone de manifiesto el valor de los enfoques de gestión preventivos que abarcan desde los recursos hídricos al consumidor. La gestión de los riesgos sanitarios asociados al agua exige una adecuada coordinación de las políticas ambientales, hidráulicas y sanitarias, la participación de los distintos sectores en las soluciones y la implicación de los ciudadanos.

- **Ruido**

Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del EcoBarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento del hombre, o el medio ambiente. Las molestias ocasionadas por contaminación acústica se agudizan en época estival en un municipio costero como es el caso de Granada. Ello originado por la recepción de turistas que originan un fuerte aumento de los desplazamientos por carretera y un incremento de la oferta recreativa, en gran parte nocturna.

- **Temperaturas extremas**

El benigno clima mediterráneo oceánico que caracteriza a Granada se caracteriza por sus suaves temperaturas, si bien pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Éstas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la cada vez más numerosa población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor, a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y

un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

## **12.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES.**

En Granada, entre los que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

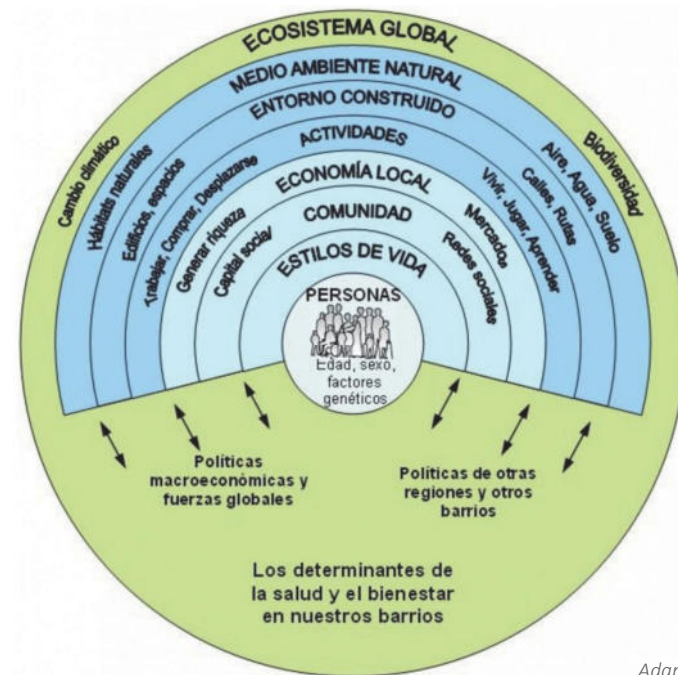
Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de los 65 años. Además, es llamativamente elevada entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

Tras la fase descriptiva de la población y las determinaciones que se establezcan en el documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan, llega el momento de comenzar la valoración prospectiva del mismo. El primer paso será el de identificar los potenciales efectos

de la revisión del Plan en los determinantes de la salud por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual *para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía*, editado en su día por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía.



Adaptado de Barton & Grant por Temblary

Para poder acometer esta tarea, se debe proceder a agrupar por tipologías las actuaciones propuestas en la Aprobación Inicial, analizando mediante una lista de chequeo sistemático los posibles impactos.

El resultado final de esta etapa será la determinación de actuaciones sobre las que se puede producir (o no) un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad.

Este proceso se sintetizará en la conformación de una tabla de resultados por actuaciones en los que se tengan en cuenta los aspectos a evaluar de manera acorde con la lista de chequeo establecida en el precitado manual, describiéndose el impacto sobre los diferentes determinantes con los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las distintas áreas.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se aconseja tener en cuenta, en todo momento, las siguientes "reglas generales":

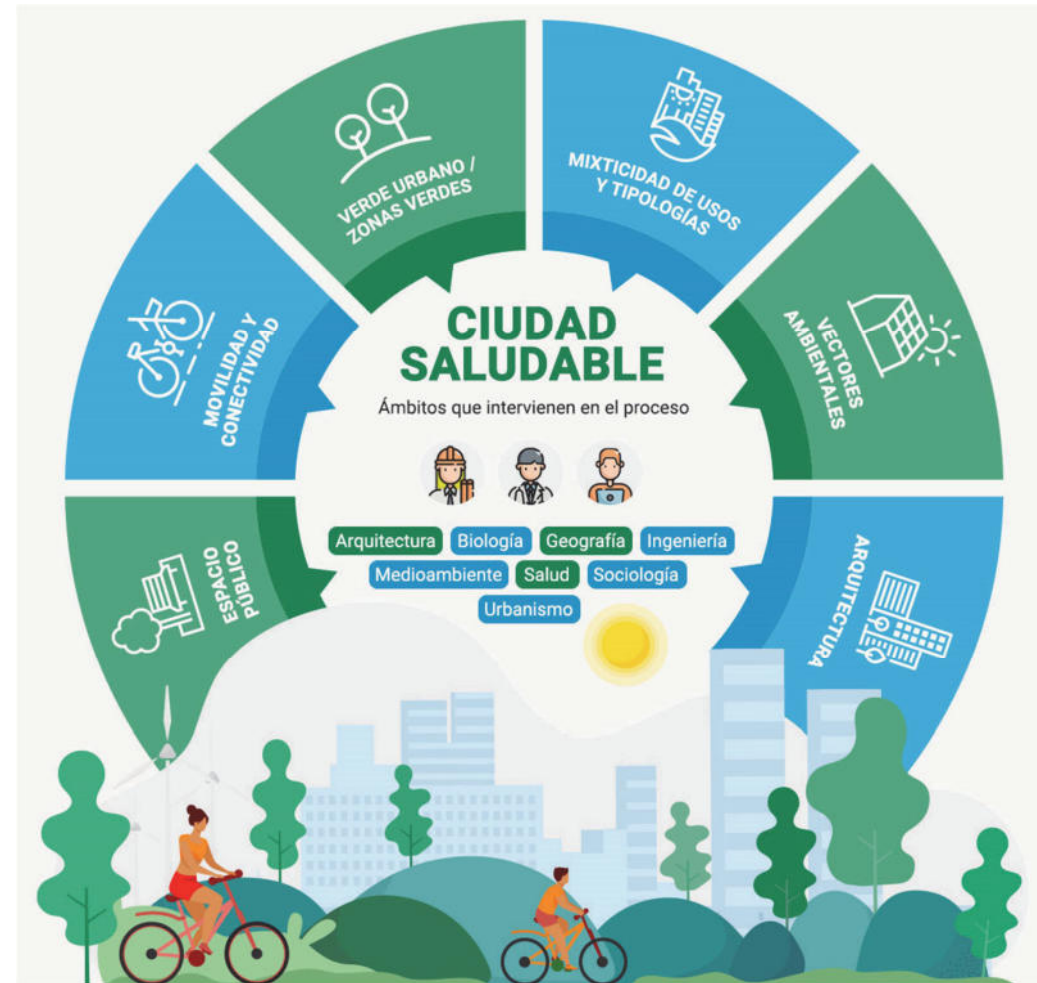
- Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.
- Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo debe ser cualitativo. Se propone que se estime el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se esté valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) acorde con el manual señalado. Se establecerían así orientaciones globales sobre el alcance de los diferentes determinantes, teniendo en cuenta el significado de los registros:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

### 12.3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se debe realizar, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el Plan. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores "ad hoc". El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo.



Se propone a continuación un guion para realizar un análisis preliminar, en base a las siguientes cuestiones:

- ¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?
- ¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?

- ¿Cuál es la percepción de la población al respecto?
- ¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?
- ¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?
- En caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

El análisis preliminar debe tener en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, comprobar si existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) con una valoración media o alta, y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, para poder descartar el impacto significativo en la salud de las personas.

No obstante, para una estimación más objetiva de la relevancia de los impactos, en el apartado siguiente, se propone la utilización de indicadores con un mayor nivel de objetividad, a los efectos de comprobar si es necesario o no la realización de un análisis profundo sobre los distintos determinantes, antes de confirmar la inexistencia de impactos significativos en la salud de las personas.

#### 12.4. LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN.

A partir de la consideración de la relevancia de los impactos se deriva la necesidad de profundizar en el análisis de los impactos. Para ello se utiliza un método cuantitativo que aleje las conclusiones de posibles niveles de incertidumbre y de subjetividad.

Nuevamente, se utilizará el Manual para la evaluación del impacto en la salud, que incluye un documento de apoyo, el DAU-3 en el que se disponen una batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos, con sus correspondientes estándares para cada uno de los aspectos estudiados en las áreas de intervención:

#### 12.4.1 DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

- **Indicador 1: Accesibilidad a zonas verdes.**

Justificación básica: Se trata de un indicador de probada eficacia a la hora de reflejar la presencia de zonas verdes a las que tiene acceso una población y que además resulta muy sencillo de calcular. Su principal inconveniente es que no refleja realmente la accesibilidad ya que no tiene en cuenta la distribución espacial de la población y de las zonas verdes pero se considera suficiente para un análisis preliminar.

Fórmula: Sverde (m<sup>2</sup>/hab.) = [Superficie vegetal útil total / Número de habitantes]

Criterios de evaluación:

Indicador < 5 m<sup>2</sup>/habitante: Inaceptable.  
5 m<sup>2</sup>/habitante < Indicador < 10 m<sup>2</sup>/habitante: Requiere análisis en profundidad.  
Indicador >10 m<sup>2</sup>/habitante: Suficiente con el análisis preliminar.

Observaciones:

Se necesita también el dato de población residente, bien población real obtenida del padrón de habitantes o población virtual obtenida a partir de las densidades de ocupación y la superficie ocupada.

- **Indicador 2: Porcentaje de población a menos de 300 metros de un lugar abierto de concurrencia pública.**

Justificación básica: Este indicador refleja si existe una proporción adecuada entre aquellos espacios relacionados con las actividades básicas y la organización interna del sistema urbano (el espacio construido) y aquellos espacios descompensados de la tensión urbana orientados a satisfacer las necesidades de recreo, estancia al aire libre y de relación (espacio de estancia) como forma de evaluar la satisfacción de las necesidades de relación de su población.

Fórmula: Acces LCP (%) = 100 \* [Población con accesibilidad a un espacio abierto de pública concurrencia / población total]

Criterios de evaluación:

Indicador > 75%: No es necesario análisis en profundidad.  
Indicador < 75%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Para el cálculo de la población se necesitan los datos censales que proporciona el Grid de Población (DERA). Para el cálculo del espacio de concurrencia pública se necesita una capa que incluya las diferentes superficies dedicadas a espacios verdes, plazas, calles de uso peatonal, bulevares, ramblas y aceras mayores de un ancho específico (5 m). El cálculo del indicador puede realizarse con una herramienta "buffering", que permite establecer el porcentaje de accesibilidad a espacios de concurrencia pública.

#### 12.4.2 DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: MOVILIDAD.

- **Indicador: Reparto modal (indicador simplificado: reparto entre vehículo público y privado).**

Justificación básica: Los modos de transporte tienen una importante influencia en la salud a través de sus afecciones a diferentes determinantes, como pueden ser la práctica del ejercicio físico, la contaminación del aire o la sociabilidad de la población. Por estos motivos, resulta importante que el diseñador urbano se decante por un modelo de movilidad u otro como forma de influir en la salud. Aunque se es consciente de que buena parte de la responsabilidad en los resultados escapa a su capacidad de influencia, se trata de un indicador con tanta aceptación internacional que debe estar en un documento de estas características.

Fórmula: Para el indicador se caracterizará el porcentaje de personas que realizan sus desplazamientos habituales a pie, en bicicleta, en transporte público colectivo diferenciando autobús, tren, metro y tranvía-, en moto y en coche, diferenciando vehículos eléctricos.

Para el indicador simplificado: RMprivado (%) = 100 \* [desplazamientos en vehículo automóvil privado / desplazamientos totales]

Criterios de evaluación: El criterio para este indicador depende del objetivo específico presente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que se encuentre vigente. Pero como indicador simplificado se propone:

Indicador < 30%: No es necesario análisis en profundidad.  
Indicador > 30%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Los datos necesarios para caracterizar el reparto modal se obtienen a partir de una encuesta de movilidad para la población. El indicador simplificado puede obtenerse a partir de una encuesta de hábitos de vida.

#### 12.4.3. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- **Indicador: Densidad de viviendas.**

Justificación básica: Se trata de un indicador básico y sencillo de calcular que da idea inmediata de la concentración de población en un entorno. El objetivo es optimizar el bienestar de la población descartando valores extremos y sus negativas repercusiones. Así, una excesiva densidad puede generar conflictos de convivencia y presión excesiva sobre bienes y servicios (lo que daña la calidad ambiental del entorno). Por otro lado, una densidad muy baja es una opción ineficaz para la ocupación de suelo y uso de los recursos, dificulta la sociabilidad y genera un modelo de movilidad dependiente del vehículo automóvil.

Fórmula:  $D_{viv} \text{ (viviendas/ha)} = [\text{número de viviendas} / \text{superficie del área de actuación}]$

Criterios de evaluación:

Indicador < 80: Se necesita análisis en profundidad.  
80 < Indicador < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.  
Indicador > 120: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

El valor de densidad mínimo se ha tomado del documento “Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas”. Ministerio de Fomento, 2011. Recoge la experiencia de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

#### 12.4.4. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO.

**Indicador: Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire.**

Justificación básica: La calidad del aire es, sin duda, el determinante más importante sobre el que se puede incidir desde el planeamiento. Puesto que las fuentes de contaminación son necesarias, la mejor estrategia es introducir distancias de seguridad entre las fuentes y la población, a fin de minimizar la probabilidad de que existan vías de exposición efectivas.

#### 12.4.5. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL.

- **Indicador: Accesibilidad a servicios sanitarios, educativos y asistenciales.**

Justificación básica: El indicador analiza la accesibilidad de la ciudadanía a una serie de servicios básicos, de forma que se garantice que no sea necesario el recurso al vehículo propio para cubrir sus necesidades. El objetivo último es permitir el encuentro de todos los grupos de población evitando la segregación social y también reducir inequidades, ya que suelen coincidir las personas que más precisan de este tipo de servicios con las que no poseen medio de transporte propio. Por eso, el indicador se particularizará también para las poblaciones en riesgo de exclusión social.

Fórmula:  $P_{servicios} \text{ (\%)} = 100 * [\text{Población con accesibilidad simultánea a los 3 servicios} / \text{Población total}]$

Indicadores > 75%: No es necesaria evaluación en profundidad.  
Al menos un indicador < 75%: Se necesita evaluación en profundidad.



Observaciones:

Al tratarse de un indicador con implicaciones territoriales todos los datos necesarios deben estar georreferenciados para su uso. Se necesitan las siguientes capas: Grid de Población, poblaciones en riesgo de exclusión y servicios educativos, sanitarios y asistenciales. De éstas, el Grid de Población y los servicios están disponibles en el DERA. La población en riesgo de exclusión se calcula con datos obtenidos en la caracterización de la población usando un índice combinado con las variables de desempleo, renta y nivel educativo. El cálculo de la accesibilidad se realiza con una sencilla herramienta de “buffering”.

Para la elaboración del informe de impacto en la salud se seguirá el Manual de estándares urbanísticos para potenciar la salud en la ciudad publicado por la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.

**12.5. UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROPUESTAS DEL AVANCE.**

Como se ha dicho, no se tiene constancia de la existencia en Granada de grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las distintas actuaciones del Plan, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas del Avance del Plan General, más bien al contrario, su ejecución puede suponer una mejora sustancial en la calidad de vida de la población en el municipio de Granada, habida cuenta que el modelo urbanístico-territorial por el que se apuesta:

- a. Propone vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad, y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. Tiende a asegurar la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- c. Propone preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.

- d. Apuesta por garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.
- f. Se pretende la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. De igual modo, se pretende que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorezca la integración y cohesión social, y se procure que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino.
- g. Se quiere favorecer una movilidad que de preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo las así las necesidades de transporte privado. Se propone, así mismo, un considerable incremento de los espacios peatonales y de los itinerarios para la movilidad no motorizada.
- h. Se apuesta por una propuesta de suelo ajustada a la estructura demográfica actual y a su comportamiento socio-económico, evitando el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad.
- i. Quiere suponer una mejor proporción de suelo para espacios públicos y equipamientos por habitante, en ambos casos superando con claridad el estándar óptimo determinado por la Organización Mundial de la Salud, la iniciativa para las Capitales Verdes de la Comisión Europea y, en definitiva, la LOUA, lo que redundará en una mayor calidad de vida para los ciudadanos.



Ayuntamiento  
de Granada

TERRITORIO  CIUDAD SLP



2023