



CONCEJALÍA DE URBANISMO OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Expte.: 31742/2023. Avance del Plan General de Ordenación Municipal -PGOM-

DOCUMENTO DE SUGERENCIAS

AVANCE de Plan General de Ordenación Municipal de Granada

ISMAEL RODRÍGUEZ PEDROSA, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos-COAGranada-, en la representación que ostenta del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de sus Estatutos Particulares, aprobados mediante Orden de fecha 15 de abril de 2023, en relación con el Proceso Participativo de la **FASE de Avance del Plan General de Ordenación Municipal de Granada**, y con objeto de dar cumplimiento a las funciones legales, reglamentarias y estatutarias encomendadas al COAGranada, remite las siguientes Aportaciones y/o **SUGERENCIAS**, para que sean estimadas e incorporadas a las siguientes fases de aprobación del referido instrumento de planeamiento urbanístico de ese municipio y hasta la publicación del o los documentos que definitivamente lo aprueben.

I. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	2
II. SUGERENCIAS GENERALES.....	3
II.1. Sobre las limitaciones de enfoque metropolitano.....	3
II.2. El carácter propositivo del AVANCE y el modelo de ciudad.....	3
II.3. Sobre el carácter estratégico y la evolución del modelo.....	5
III. SUGERENCIAS A LOS PRINCIPALES TEMAS DEL PLAN.....	6
III.1. Modelo de Ciudad en el contexto Metropolitano.....	6
III.2. Movilidad.....	7
III.3. Sistemas Generales e infraestructura verde.....	8
III.4. Clasificación del Suelo Rústico.....	11
III.5. Ciudad Histórica y Paisaje Cultural / La Vega.....	14
III.6. Directrices y Estrategias del PGOM para la Ordenación Urbana.....	17
III.7. Delimitación del Término Municipal.....	19
III.8. Delimitación del Suelo Urbano.....	20
III.9. Actuaciones de Transformación Urbanística.....	23
III.10. Políticas y Estrategias en materia de vivienda.....	25
III.11. Turismo.....	26
III.12. Sostenibilidad Energética.....	30
IV. CONCLUSIONES.....	31





## I. CONSIDERACIONES PREVIAS

El Colegio de Arquitectos de Granada considera de gran relevancia la iniciativa de revisión del actual Plan General de Ordenación Urbana de Granada, mediante la tramitación del actual Avance de Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), así como la tramitación de los correspondientes Planes de Ordenación Urbana (POUs).

Sin perjuicio tanto de las sugerencias generales como particulares que más adelante se apuntan, el Colegio estima necesarias una serie de consideraciones previas que, sin duda, tienen cierta influencia en el proceso de renovación del planeamiento municipal:

**En relación al propio proceso**, la sobrevenida aprobación de la LISTA y su Reglamento General ha conllevado alterar la estructura original de un Plan General integral -con la anteriormente vigente figura del PGOU- para su sustitución por los correspondientes PGOM y POU. Este aspecto de por sí, entendemos que dificulta la coherencia de las determinaciones, al tener que ser tratadas en documentos diferentes, y es germen en cierto sentido de posibles incoherencias o falta de integración de algunas de las determinaciones del PGOM que actualmente se tramita.

En todo caso, el camino que se emprende en este momento, donde el enfoque de los trabajos cambia de estrategia para, aún con la necesaria segmentación de los documentos, ser abordado de forma conjunta por un equipo de redacción coordinado y conocedor de la realidad de la ciudad, resulta un acierto y un buen medio para dotar de mayor calidad y coherencia al proceso de planificación en su conjunto.

Con todo, derivado de las características propias del municipio, el establecimiento de los límites entre PGOM y POU crea en la delimitación del suelo urbano por un lado, y la previsión de crecimientos en suelo rústico por otro, una barrera urbanística de carácter jurídico-administrativa entre lo rural y lo urbanizado que no respeta la continuidad de territorio en materias de infraestructuras, movilidad, paisaje, actividad económica, ocio, etc...

Consideramos necesario y oportuno, como medio de mejorar la integridad y calidad de la planificación del municipio, que el Ayuntamiento impulse la redacción y tramitación de los POU con carácter simultáneo al PGOM cuyo Avance analizamos, incluso si fuera necesario, ralentizando este último hasta que el/los POU alcance o alcancen sus propuestas en las determinaciones estructurantes que afectan a ambos ámbitos.

Por otro lado, desde la perspectiva territorial, las desastrosas consecuencias que derivaron de la anulación del Plan Comarcal de 1973, en mayo de 1983, que afectaron a suelos





protegidos, a las comunicaciones intermunicipales, a los equilibrios poblacionales y dotacionales fue reconducida por el POTAUG. El planeamiento del territorio no puede limitarse a una agregación de planes municipales inconexos y descoordinados entre sí.

Debería plantearse con la Administración Autonómica, sin esperar una revisión del POTAUG, el impulso de las modificaciones oportunas de aquellas determinaciones y propuestas del área que afectan al municipio. Granada es ya una metrópoli, con carácter de continuidad y contigüidad, una ciudad de 600.000 habitantes, no un conjunto disperso de varios núcleos, lo que conlleva una necesaria visión estratégica a nivel territorial.

## II. SUGERENCIAS GENERALES

### II.1. Sobre las limitaciones de enfoque metropolitano

Sin obviar las limitaciones y restricciones territoriales anteriormente indicadas, entendemos que el PGOM, aún en sus próximas fases, puede y debe lanzar aquellas propuestas estratégicas que desde el punto de vista territorial exigen una visión a futuro aun cuando se integren únicamente en forma de previsiones o aspiraciones más allá del estricto ámbito urbanístico del municipio.

Como se detalla más adelante y ya se apunta en las consideraciones previas, la revisión de las determinaciones del POTAUG -ya sea total o parcialmente- debe ser incentivada e impulsada por el Ayuntamiento de Granada, en un marco en el que, en coordinación con el resto de administraciones implicadas, se manifiesten las necesidades y aspiraciones municipales más allá de las determinaciones que actualmente contiene el POTAUG.

### II.2. El carácter propositivo del AVANCE y el modelo de ciudad

El Avance es una fase del Planeamiento donde desde el punto de vista propositivo, debe contener el desarrollo de propuestas, alternativas, ideas y objetivos generales de forma quizá más amplia y ambiciosa que aquellas que recoge el documento tramitado.

Al igual que se recoge la ampliación del metro más allá del ámbito municipal, otras propuestas metropolitanas han de ser puestas sobre la mesa de cara a su debate público y





consideración, especialmente en tanto puedan y deban influir en la evolución del modelo de ciudad que el Ayuntamiento persigue.

Así mismo, y pese a no resultar formalmente vinculante, las propuestas del Avance, de cara a establecer las grandes estrategias de la ciudad, no debería limitarse a los contenidos estrictos de la regulación legislativa, sino que en base a las características específicas del modelo de ciudad perseguido, evidenciar ya en esta primera fase, sin perjuicio de incorporar estas determinaciones en el documento de aprobación inicial, aquellas propuestas y estrategias que verdaderamente conforman la especificidad del modelo de futuro para la ciudad de Granada.

El **Sistema Universitario** es sin duda uno de los motores de la ciudad, y sin perder su carácter disperso que le presta singularidad y equilibrio urbano, ha de ser objeto de una especial consideración en el PGOM. Debe establecer las propuestas y estrategias que conlleva su integración, relación y presencia en la ciudad. Integración en el SS.GG de Espacios Libres, movilidad y accesibilidad especializada, identificable y sostenible, delimitación del entorno urbano, y de este modo, más allá de las concretas apuestas de futuro, atender y proponer actuaciones que influyan en la ciudad desde el modelo general, y no relegar su mera ordenación urbanística a los documentos de ordenación urbanística detallada (POU).

Igualmente, el **Sistema Patrimonial** debe tener un papel predominante como verdadero elemento estructurante. En este sentido ya el Plan Estratégico de la Alhambra sugería dicha configuración y su relación con el turismo.

Más allá de la concreta localización de los elementos protegidos por la legislación patrimonial, el modelo de ciudad en el PGOM debe contener una reflexión y unas directrices claras y específicas sobre la apuesta municipal en materia de patrimonio, habida cuenta de su íntima relación con el turismo y, por ende, el resto de políticas y decisiones urbanísticas ligadas a los distintos ejes patrimoniales de Granada, tanto dentro de la ciudad como en su entorno rural.

En base a lo expresado, entendemos necesario que el PGOM exprese y explicité aquellos elementos que más allá de la estructura formal del documento, conforman el núcleo del modelo de ciudad de Granada, más allá de las determinaciones generales que la Ley 7/2021 promulga y que se recogen actualmente en el documento.





### II.3. Sobre el carácter estratégico y la evolución del modelo

A tenor de lo indicado, respecto de las limitaciones territoriales, limitaciones del proceso segmentado del planeamiento, y el refuerzo del carácter propositivo del PGOM, más allá de sus determinaciones normativas, entendemos que la LISTA establece un marco adecuado para la programación y desarrollo de todas aquellas propuestas que, aún no siendo directamente de aplicación, tienen cabida en la regulación y objetivos de la evolución del modelo de ciudad que establece el artículo 76 del Reglamento General.

En este sentido, entendemos y así se sugiere, que se encuadren todas aquellas actuaciones y aspiración de evolución de la ciudad, aún aquellas que actualmente están restringidas por las determinaciones territoriales, bajo esta estrategia de la evolución del modelo, como mecanismo de explicitar los anhelos que de otro modo quedan parcialmente desdibujados en el modelo actualmente propuesto:

- Apostar por una coordinación territorial entre municipios, preservando la autonomía de los distintos agentes.
- Establecer las bases y necesidades que el PGOM de Granada requiere de su contexto metropolitano para su evaluación en el futuro POTAUG.
- Desarrollar y apuntar aquellas propuestas que completan y complementan las determinaciones normativas, con las directrices y estrategias precisas para la futura evolución del municipio.
- Establecer o al menos prever las posibles reservas de suelo para infraestructuras históricamente necesarias, tales como la conexión ferroviaria con la costa.
- Evaluar las implicaciones y la configuración del sistema hospitalario en relación al Campus de la Salud y su posible evolución futura.
- Evaluar las posibles implicaciones de actuaciones urbanas tales como la reconfiguración del ferial, el traslado de concretas actividades (cervezas Alhambra, Acuartelamiento Cervantes), y cualquier otra que, pese a su condición de actuación dentro de la ciudad, tenga implicaciones relevantes.
- Evaluar las implicaciones y la configuración de los actuales campus universitarios y su posible evolución futura, como es el caso del IFMI-DONES en Escúzar.





### III. SUGERENCIAS A LOS PRINCIPALES TEMAS DEL PLAN

#### III.1. Modelo de Ciudad en el contexto Metropolitano

El P.O.T.A.U.G. fue elaborado durante el periodo 1992-1999 por lo que estuvo basado en una serie de planteamientos que por entonces se consideraban idóneos. Hoy, 25 años después de su entrada en vigor, sabemos que muchos de sus postulados han sido claramente positivos o siguen plenamente vigentes, como, por ejemplo:

- La necesidad de construir un sistema de transporte metropolitano
- Las bondades del Parque Tecnológico y de Ciencias de la Salud
- La contención de los crecimientos hacia la vega
- O la creación de un Parque Metropolitano

Pero, de la misma manera, por el camino otros de sus postulados fueron alterados drásticamente o hoy los vemos claramente como obsoletos o incluso como perniciosos, como, por ejemplo:

- El trazado de la red de carreteras del estado por el corazón de la vega
- La necesidad de replantear globalmente las políticas de movilidad
- O el hecho de que Granada siga perdiendo población en favor de su cinturón metropolitano

Parece evidente, por tanto, la urgencia de revisar el POTAUG para ajustar el modelo territorial de nuestra metrópoli, y por ende, para ajustar el rol de Granada en el territorio, un proceso en el que nuestro municipio debe asumir un papel o función principal. Pero de la misma manera, Granada no debería querer diseñar su futuro sin considerar las interacciones con el territorio que la circunda.

Así pues, formular un nuevo PGOM en el marco territorial de un POTAUG obsoleto supone un corsé limitante y parcialmente insatisfactorio, donde en cierto sentido no caben otras determinaciones más allá de la “adaptación al POTAUG y la LISTA”, cercenando en parte una visión estratégica de mayor alcance que sin duda el Ayuntamiento ya tiene visualizada.

Por todo ello, tal y como ya se ha expresado anteriormente, se propone que desde el Ayuntamiento de Granada se amplíen sin cortapisas los retos y propuestas de avance del PGOM, con amplitud de miras, a través del cual se sueñe proponiendo el modelo urbano y territorial al que deba aspirar nuestra ciudad, en un contexto metropolitano ilusionante,





comprometido y coherente con los postulados actuales de sostenibilidad y de gobernanza territorial.

Y a partir de ahí, establecer las estrategias más adecuadas de coordinación del PGOM tanto con las modificaciones o revisión del POTAUG, como lo ya expresado en relación a los POU, impulsando igualmente y priorizando el atender a las tremendas necesidades de actualización y de modernización de la ciudad actual propiciando la formulación urgente de los POU de todo el suelo urbano de la ciudad en general, y específicamente de todos los sectores del Conjunto Histórico en particular, cuyos planes vigentes son mucho más antiguos incluso que el ya añejo POTAUG.

### III.2. Movilidad

Granada es una ciudad metropolitana, un centro administrativo y de servicios, en la que confluyen los desplazamientos de larga y media distancia junto a los de proximidad y los propiamente urbanos. En el apartado MI.11 de la Memoria del PGOM “Las comunicaciones, los transportes, y la actualidad de la movilidad en la aglomeración urbana” se hacen análisis y propuestas para afrontar las necesidades de movilidad de Granada y su entorno que, en gran medida, no se han reflejado en la documentación de propuesta.

Granada no puede renunciar en el Avance de su planeamiento a incluir las actuaciones estratégicas y de ordenación que, trascendiendo fuera del término municipal son necesarias para el buen orden y funcionamiento de la movilidad, el Ayuntamiento de Granada debería hacer una clara apuesta por aquellas infraestructuras fundamentales para la buena articulación del territorio de su entorno, y cuando sea preciso advirtiendo que aunque queden fuera de su potestad regulatoria son necesidades que deberán resolverse con la revisión del Plan Subregional, POTAUG, e incluso en mayor ámbito, siendo así el Ayuntamiento de Granada impulsor de la comarca próxima y de la provincia en su caso (Corredor Mediterráneo, ferrocarril al puerto de Motril, etc).

La movilidad urbana, movilidad de las personas, actividad que implica el desplazamiento de los ciudadanos de un sitio a otro, ya sea a través del transporte público o por sus propios medios de locomoción, esta necesidad de movilidad obliga a prever tramas viarias que permitan el empleo de los diferentes medios de transporte. Granada, centro administrativo y de servicios de la provincia, y foco de atracción turística por el excepcional valor de su patrimonio cultural y el territorial y paisajístico de su entorno, precisa de actuaciones de ordenación que deberán definir sus principios básicos.





La movilidad sostenible (sustentable) es aquella capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad de moverse libremente, acceder, comunicar, comercializar o establecer relaciones sin sacrificar otros valores humanos o ecológicos básicos actuales o del futuro; en relación con esta premisa consideramos insuficiente la definición de la red de aparcamientos disuasorios y la intercomunicación de los mismos con el transporte de la ciudad y sus focos de atracción estratégicos, centros administrativos, centros sanitarios, centros universitarios, espacios deportivos, centros de ocio, etc, El PGOM debería definir las directrices que cubran estas necesidades.

Por tanto, entendemos que resulta apropiado y necesario la incorporación de determinaciones, alternativas y actuaciones, ya sea con propuestas concretas para su implementación en el PGOM o en su caso, propuestas y aspiraciones que trascienden su ámbito territorial tales como:

- La incorporación, incluso su trazado gráfico, del corredor Norte hasta su enlace con la A-92.
- Igualmente, se estima necesaria un más amplio tratamiento y definición de un sistema de aparcamientos disuasorios, entendiendo que las propuestas aisladas de propuesto en las proximidades del Estadio Los Cármenes y en San Cristóbal no son suficientes.

### **III.3. Sistemas Generales e infraestructura verde**

#### **SISTEMAS GENERALES**

La idea principal es la de mantener y, en su caso, incrementar el estándar, para ello se propone 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. Para ello, y como base se refleja un estándar en Objetivos de 10,67 m<sup>2</sup>/hab (según datos de la Adaptación Parcial), y de 9,18 m<sup>2</sup>/hab en la Solvencia Cuantitativa del punto 5.1 de M0.5.

En el Avance del PGOM, se reconocen:

- Por un lado, un conjunto de sistemas generales en suelo rústico, siendo de dos tipos: de carácter lineal y no lineal (SGIF-S-06, SGIF-S-16, SGIF-S-07, SGIF-E-18, SGIF-E-19, SGIF-E-20, SGIF-E-22, SGIF-A-08, SGIF-A-03, SGIF-A-02, SGEQ-CM-24 y SGEQ-CM-





31), a los efectos de la adscripción formal de estos sistemas generales a la categorización de suelo rústico del artículo 14 de la LISTA. Definiendo 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 al desarrollo de la ATU-NU 11 SERRALLO.

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

Mención especial al SGEL-7. PARQUE LINEAL DEL FERROCARRIL, 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>.

Vistos los 3 bloques anteriores como introducción, se procede a realizar las siguientes sugerencias:

1. Sería interesante aclarar el estándar sobre el que se basa para la incorporación de la ciudad ya que se reflejan datos diferentes (objetivos versus solvencia cuantitativa), se refleja un estándar en Objetivos de 10,67 m<sup>2</sup>/hab (según datos de la Adaptación Parcial), y de 9,18 m<sup>2</sup>/hab en la Solvencia Cuantitativa del punto 5.1 de M0.5.
2. Los Sistemas Generales incluidos en el Avance del nuevo PGOM quedan identificados gráficamente en plano O.02. Esquema de elementos Estructurantes del Nuevo Modelo. No obstante, se han detectado algunos errores e incoherencias entre el plano y la leyenda, así como en relación con los Sistemas Generales contemplados en la Memoria de Ordenación.
3. La propuesta de convertir la entrada del AVE a la ciudad en un corredor verde que elimine la barrera física que supone su paso actualmente es uno de los temas más





importantes de la ciudad de Granada y, por tanto, se merece un estudio más profundo y complejo sobre las diferentes posibilidades, no teniendo por qué ser como única opción la del soterramiento.

4. El soterramiento de infraestructuras (aparcamientos, carreteras, vías férreas, etc) por un lado ayudan a la conectividad de los espacios urbanos, pero por otra parte impiden la creación de verdaderos parques en superficie, con ejemplares arbóreos de gran envergadura que den sombra y refresquen la ciudad, tan necesarios en Granada.

## INFRAESTRUCTURA VERDE

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.

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).

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. 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.

Propuesta muy interesante ya que integra el municipio con el área metropolitana, buscando conectividad, continuidad y articulación.





Visto lo anterior como introducción de la Infraestructura Verde recogida en el Avance del PGOM, se procede a realizar las siguientes sugerencias:

1. La planimetría “PGOM\_006\_INFRAESTRUCTURA\_VERDE” entendemos que se encuentra pobre, no recoge todos los datos recogidos en la memoria, sería interesante poder hacer una lectura comprensiva viendo el plano y no acudiendo a la memoria para llegar a conectar la literatura con su ubicación espacial.
2. Se echa en falta conocer lo que pasa en el “borde”, se establecen espacios y grandes bolsas de infraestructura verde, interconectadas en algunos casos entre sí, pero no en otros; ejemplo concreto podría ser el Barranco de San Jerónimo (184.157 m<sup>2</sup> de superficie) no se ve lo que pasa al otro lado, la conexión con el municipio colindante, como podría ser lo que sí se ha recogido en la red de senderos para la articulación metropolitana. Entendiendo que existe una oportunidad de conexión con los municipios, de diálogo o de vínculo que se nutran de forma bidireccional.
3. En el plano de infraestructuras verdes sorprende la inclusión de las rotondas de los viarios como parte de éstas, y en cambio se detecta la omisión de parques urbanos de entidad que actualmente funcionan como conectores con el territorio. Por ejemplo, no se incluye el barranco de la Zorra como parte de las infraestructuras verdes del municipio, cuando nos consta que funciona como conector de esa zona urbana con el territorio cercano del municipio de Huétor Vega y con el valle del Genil.  
El parque de la calle Aconcagua y su continuación, a través del Barranco de la Zorra, se debería incluir como parte del sistema de infraestructuras verdes del municipio.
4. La introducción de un parque metropolitano como Sistema General

#### **III.4. Clasificación del Suelo Rústico**

En la memoria de información del PGOM de Granada en tramitación se hace un correcto análisis del territorio desde nuestro punto de vista. Definen 9 unidades ambientales en el municipio, de las cuales 8 se corresponden al suelo rústico: La Vega, Generalife, Ríos, Valle del Darro y diferencia cuatro zonas de transición o ecotonos entre el suelo rústico y la ciudad existente (Vega Oeste, Vega Sur, Darro y Generalife.)





Para definir las unidades ambientales de los principales ríos y arroyos de los municipios y de los ecotonos propone un buffer de 100 metros para los primeros y de 250 metros para los segundos.

La propuesta de Avance en cuanto a la ordenación del suelo rústico no ha tenido en consideración algunas de las aportaciones del análisis y diagnóstico previo que tal vez sería interesante revisar y/o recuperar en la siguiente fase.

En cuanto a la propuesta de calificación del suelo rústico que se hace en el Avance del PGOM se procede a realizar las siguientes sugerencias:

1. Sería conveniente eliminar las incongruencias entre la memoria de ordenación y el plano O.01 Clase de Suelos. Categorías y zonas de suelo rústico en lo relativo a las diferentes categorías de suelos.
2. Dentro del SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL debería estar incluido el Dominio Público Hidráulico, y sus zonas de servidumbre, de todos los cauces del municipio y no solo de los principales y los dominios públicos de carreteras y ferrocarril. Conforme al artículo 14.a) de la LISTA.
3. Se debería especificar que están incluidos en SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL sólo aquellos tramos de vías pecuarias deslindadas. Conforme al artículo 14.a) de la LISTA. El resto de las vías pecuarias, clasificadas y no deslindadas, podrían incluirse en el SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA, Conforme al artículo 14.c) de la LISTA, por sus valores culturales y paisajísticos.
4. No se entiende la propuesta de la zona patrimonial del parque agrario de la vega y su inclusión como SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL. Si bien es cierto que es un suelo que debe tener cierta protección, no parece ser que la de carácter patrimonial sea la más adecuada. Además, al proponerla como un Bien de Interés Cultural parece que se desdeñan el resto de los valores también presentes en la Vega, como son los ecológicos, agrícolas, etc.

La Vega es un espacio con una gran actividad (agropecuaria, industrial, residencial, etc.) que se desarrolla en un ámbito de gran valor ecológico, siendo uno de los pulmones del área metropolitana. Es. Precisamente. desde el PGOM desde donde se debería marcar directrices y normativa que establecieran las diferentes zonificaciones dentro de la Vega, para el desarrollo de los diferentes usos desde una perspectiva de desarrollo sostenible que no destruya los valores singulares de la misma, incluyendo actuaciones de regeneración y renovación que favorezcan la mitigación del cambio climático y la apuesta por la economía circular y todo ello en aras de favorecer la dinamización económica de la Vega.





La Vega es un espacio donde apostar por implementar políticas agrarias a la vanguardia de la economía circular. Para ello es necesario el trabajo en común del sector agrario, los grupos de investigación de la UGR y las administraciones locales (ayuntamientos y Diputación), y es precisamente el PGOM el instrumento que debería abrir este debate y marcar las directrices de las posibles actuaciones.

Por todo ello se propone incluir al espacio de La Vega de Granada como SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA, Conforme al artículo 14.c) de la LISTA, por sus valores concurrentes: ecológicos, agrícolas, paisajísticos y patrimoniales.

5. Se echa de menos una traslación de las zonas de ecotonos en la propuesta de SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. Muchos de los conflictos actuales del municipio se dan precisamente en esas zonas de transición entre la ciudad consolidada y el suelo rústico. En el Avance no se incluyen actuaciones concretas para mejorar las condiciones de ordenación de esos bordes, y propuestas de continuidad con los municipios vecinos.

El PGOM debería ser una oportunidad para dialogar con los municipios vecinos y resolver los espacios de continuidad con los diferentes municipios colindantes con propuestas de espacios libres de recreo, mejora de la movilidad con localización de intercambiadores y apuesta por la movilidad activa, localización de equipamientos supramunicipales, etc.

6. Se debería aclarar el suelo reservado para interés general dentro de la categoría de SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA, pues no queda suficientemente claro, al haber ciertas contradicciones en la memoria de ordenación.
7. Por último, en el apartado “ 2.1.1. EL SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL” de la memoria de ordenación se incluye:

*“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 aplicable sería siempre el más restrictivo de los que les corresponda.”*

Sugerimos que se elimine el apartado e) que induce a error puesto que la superposición de categorías y subcategorías del suelo rústico supone la aplicación de las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada. En ningún caso supone la exclusión de ninguna legislación sectorial afectada.

Entendemos que es la fase de avance y que en la siguiente fase del documento se incluirá una zonificación del suelo rústico común y preservado para establecer las determinaciones para implantar las diferentes actuaciones en suelo rústico. Pero se echa de menos una propuesta más precisa y personalizada del suelo rústico, más allá de recoger las protecciones que provienen de las diferentes legislaciones y planeamiento territoriales.

### **III.5. Ciudad Histórica y Paisaje Cultural / La Vega**

La adecuada ordenación y protección del Conjunto Histórico de Granada, junto con la Zona Patrimonial del Valle del Darro, debe constituir una de las prioridades del municipio de Granada toda vez que se trata de área urbana y periurbana muy compleja no solo por sus extraordinarios valores culturales, sino por constituir el espacio central de la ciudad con unas funciones, muy acentuadas, de índole terciaria, dotacional y turística, con independencia de que está conformado por una serie de barrios históricos de naturaleza residencial.

De cara a su regulación, en su momento, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento determinaron su subdivisión en cuatro zonas homogéneas o sectores (Centro, Alhambra, Albaicín y Sacromonte) en reconocimiento de su diversidad y complejidad. Por tal motivo, desde su declaración como CH, su regulación urbanística y patrimonial se ha ido realizando de manera independiente e inconexa para tres de dichos sectores, ya que el Sector Sacromonte, a pesar del tiempo transcurrido, nunca ha sido regulado pormenorizadamente:

- SECTOR ALHAMBRA: PEPRI ALHAMBRA Y ALIJARES 1989
- SECTOR ALBAICÍN: PEPRI ALBAICÍN 1990
- SECTOR CENTRO: PEPRI ÁREA CENTRO 2002
- SECTOR SACROMONTE: ---





Por otra parte, la reciente declaración del BIC: Zona Patrimonial del Valle del Río Darro, obliga a la formulación de un Plan Especial de Protección para su ámbito urbano/rural, que en parte se superpone con tres de los sectores del CH.

De la misma manera, la zona incluida en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO (Alhambra y Albacín) adolece de una visión integradora no sólo respecto de sus sobresalientes valores patrimoniales, sino que aborde de manera integradora sus múltiples necesidades urbanísticas, turísticas, ambientales, de movilidad, etc.

La obsolescencia de los instrumentos de protección existentes y la existencia de espacios no regulados, explica los esfuerzos, en vano hasta el momento, de las diferentes administraciones por sustituir aquellos planes por otros actualizados, pero incidiendo en la misma fragmentación espacial:

- el Ayuntamiento de Granada con la formulación del Plan Especial ALBAICÍN/SACROMONTE, a través de los STM, que apenas ha dado sus primeros pasos administrativos.
- y el Patronato de La Alhambra y el Generalife proponiendo una detallada revisión de su Plan Especial que, sin embargo, nunca inició su tramitación administrativa.

En este contexto, **se considera de la máxima prioridad impulsar definitivamente una adecuada protección de todos los sectores del Conjunto Histórico de Granada, del Valle del Darro y de la Vega de Granada:**

**- Dando prioridad a aquellos ámbitos del CH cuyos planes ya han sido iniciados (Albacín, Alhambra y Sacromonte)** a fin de homogeneizar los contenidos (formales y normativos) de dichos planes; adaptándolos a los cambios legislativos sobrevenidos y a los criterios actuales de las administraciones sectoriales afectadas; y aportando una visión integradora para abordar las necesidades de revitalización, ordenación y de protección de dichos barrios históricos y así mismo del ámbito perteneciente al patrimonio mundial.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que en los tres casos se trata de planes que ya poseen un razonable grado de maduración, por lo que existe una oportunidad histórica para la formulación y tramitación conjunta y unitaria de dichos planes, cuya relación histórica, cultural, visual y social es innegable, con el efecto añadido de que también **se acometería de manera unitaria la ordenación de todo el ámbito declarado por la UNESCO como patrimonio mundial** en 1984.

Por otro lado, entre las múltiples necesidades que deben ser abordadas para dichos sectores urbanos desde la planificación, cobran especial relevancia aquellas que están relacionadas con las cuestiones relacionadas con la movilidad, con la mejora de su





accesibilidad, y con la interconexión entre dichos barrios históricos, desde planteamientos de sostenibilidad ambiental y turística, coadyuvando a identificar cuáles deban ser los proyectos detonantes de interés general para Granada en coherencia con las necesidades de protección cultural, y para la mejora de la calidad de sus habitantes.

De otra parte, corresponde al ayuntamiento de Granada proponer un análisis crítico respecto de aquellas propuestas del **Plan Director de la Alhambra** que tendrían una indudable incidencia urbanística para la ciudad, como sería el caso del Atrio, a fin de incorporar esta cuestión al debate urbanístico general del municipio.

- Programando, así mismo, una **nueva regulación del sector Centro del CH**, toda vez que su realidad actual y la intensidad de las actividades que se dan en dicho ámbito tienen muy poco que ver con aquellas que fueron reguladas hace más de dos décadas.
- En relación a la protección de la futura **Zona Patrimonial del Valle del Darro**, se trata de un ámbito fundamentalmente periurbano, cuya ordenación podría llevarse a cabo de manera autónoma a la de los sectores Alhambra, Albaicín y Sacromonte, una vez que concluyese su declaración como BIC a fin de atender a las disposiciones particulares que pudieran establecerse en dicha declaración.
- Y en relación a la **Vega de Granada**, justificando de manera expresa su alineación con las principales propuestas que se contemplan en el Plan Especial, formulado y no tramitado por la Junta de Andalucía, o en caso de controversia, justificando de manera inequívoca los nuevos criterios municipales pero considerados desde una visión supramunicipal, ya que las políticas que se determinen para la Vega de Granada deben ser consideradas en su escala metropolitana.

Por último, también es necesario incidir en que al igual que otras muchas cuestiones sectoriales, las cuestiones de índole patrimonial que afectan al municipio de Granada no deberían ser resueltas desde la exclusiva óptica municipal. Por eso, si bien se considera una necesidad el nuevo PGOM de Granada, sin embargo, debería llevarse a cabo de manera coordinada con la revisión del POTAU, dado que es de prever que ambos documentos deban retroalimentarse y enriquecerse mutuamente... e incluso dotarse respectivamente de legitimidad y de legalidad. De lo contrario, ocurrirá lo que ya se deduce del Avance del nuevo PGOM: unas propuestas escasas, de mirada corta, descontextualizadas respecto de la metrópoli de Granada, y que no abordan adecuadamente muchas de las necesidades actuales (en materia de movilidad, de protección ambiental y paisajística, de usos estratégicos, o de infraestructuras supramunicipales, por ejemplo).

Por ello, se considera que, en tanto eso pueda conseguirse esa coordinación metropolitana-municipal, o lo que es lo mismo: POTAU/PGOM, la prioridad de Granada debería ser





realizar una regulación urbanística acorde con las necesidades actuales de los granadinos en la ciudad actual y específicamente en los diferentes ámbitos de su Conjunto Histórico.

### **III.6. Directrices y Estrategias del PGOM para la Ordenación Urbana**

En cuanto a la integración y determinaciones que el Plan General de Ordenación Municipal dispone para los Planes de Ordenación Urbana, y tomando en consideración lo establecido en los artículos 75, 76 y 77 del Reglamento General, el Avance del PGOM apunta al respecto una serie de objetivos, bases y criterios a lo largo del documento que pudieran ser complementados y desarrollados de forma coherente y coordinada a nivel de ordenación general con independencia de su remisión a los correspondientes POUs.

Así, sin entrar en consideraciones de ordenación detallada, entendemos que el Plan General debe establecer una definición estratégica y funcional del municipio donde, en los casos de ciudades de la evolución y complejidad de Granada, supone necesariamente establecer medidas concretas para la estructuración de la ciudad consolidada dentro del modelo general de ordenación.

1. En relación a la clasificación del suelo, el apartado 2.2. ya indica la división del suelo urbano en la propuesta de 3 POUs (Alhambra y Aljares, Albaicín y Sacromonte, Área de Centro de Granada y Resto de la Ciudad). No se incorpora más allá de la consideración de los ámbitos relacionados con el Conjunto Histórico, una toma de decisión concreta relativa al tratamiento en un solo Plan de Ordenación Urbana del resto del suelo urbano, lo que, si bien puede resultar óptimo, una concreta justificación o medidas específicas de coordinación entre los distintos POU propuestos pudiera enriquecer y estructurar las futuras decisiones a nivel de ordenación urbana.

2. La zonificación del suelo urbano requiere del establecimiento de directrices por parte del PGOM (Art 76.1 Reglamento), pero el Avance se limita a establecer la delimitación de los futuros Planes de Ordenación Urbana, sin considerar o analizar las zonas urbanas que estos planes han de tratar. Pese a que en los procesos de participación pública el enfoque en la escala de barrio es predominante, no existe una traslación de este enfoque en la estrategia de la ciudad existente.

La ausencia de directrices suficientes para el establecimiento de las distintas zonas de suelo urbano por los POUs, y especialmente con la previsión de la ordenación diferenciada en 4 planes, puede suponer una ausencia de la suficiente coherencia e integración entre todas ellas, por lo que el documento de Aprobación Inicial del PGOM entendemos que debe afrontar inexcusablemente las determinaciones que permitan establecer dichas directrices de forma clara y de acuerdo a un análisis de sus características homogéneas.





3. Respecto de las directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano, el PGOM no establece este tipo de determinaciones, o al menos no de una forma suficiente que permita establecer estrategias y criterios generales a nivel de ciudad.

Las llamadas que en los objetivos se establecen respecto de la regeneración urbana, el modelo de ciudad compacta y el resto de criterios de directa aplicación que la legislación urbanística contempla han de desarrollarse en el documento de Aprobación Inicial para establecer una determinada estrategia que sirva de directriz a los POUs.

4. Respecto de las directrices y recomendaciones para mitigar el efecto “isla de calor urbano”, y más allá de las directrices generales el PGOM podría establecer una serie de objetivos conforme a un diagnóstico zonal que permita establecer por los POUs aquellas determinaciones de ordenación necesarias para ello. La integración en el modelo general de directrices a nivel de escala urbana, de barrio, de plaza y de calle son elementos que en una ciudad como Granada resultan imprescindibles para la consecución de sus objetivos, y que requiere que el PGOM, en su Aprobación Inicial, establezca suficientemente sin derivar totalmente dicha regulación a cada uno de los POU.

5. Similar enfoque respecto del modelo urbano equilibrado y el fomento de la diversidad funcional y de usos, donde las directrices y recomendaciones del PGOM no quedan suficientemente explicitadas salvo la apuesta por las “calles 10” y “calle 20”, así como lo recogido específicamente de “un equipamiento multifuncional de barrio en cada unidad funcional”.

El PGOM deberá establecer las suficientes medidas de articulación de usos y funcionalidad desde la ciudad existente que garanticen un tratamiento global y estratégico a nivel de ordenación detallada.

En síntesis, en relación a las vinculaciones del PGOM respecto de la ordenación detallada, el análisis y determinaciones que establece el PGOM en su actual fase de Avance no aporta una base clara y específica que permita evaluar de forma adecuada los criterios y recomendaciones que en la materia el PGOM debe establecer para su desarrollo detallado posterior.

La articulación general de Granada no puede derivar íntegramente el tratamiento del suelo urbano y sus usos y capacidad de transformación a la escala de detalle, y deben articularse medidas suficientes que permitan evaluar las directrices generales.

El suelo urbano de Granada es el soporte de actividades y usos de una intensidad más que suficiente como para requerir una estrategia a nivel general que detecte las disfunciones,





como puede ser una evaluación del uso universitario dentro de la ciudad, el uso turístico, el uso residencial y en todo caso la red dotacional de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos, por su influencia en las decisiones generales de la ciudad y por tanto en el Plan General de Ordenación Municipal, deben estar presentes no sólo a nivel de avance y conforme a los criterios de directa aplicación de la LISTA, sino de forma específica y adecuadamente desarrollados en el documento de Aprobación Inicial.

Igualmente, y con independencia de su tratamiento específico por cada uno de los POU's previstos, directrices y recomendaciones para los distintos ámbitos sujetos a especial protección y regulación del Conjunto Histórico resultan fundamentales para abordar una ordenación coherente de la ciudad completa, y donde los objetivos y modelo general de la ciudad de Granada nacen en parte precisamente de las específicas estrategias que para estas zonas establezca el Plan General.

### **III.7. Delimitación del Término Municipal**

El término municipal de Granada colinda con 17 municipios, aspecto muy importante a la hora de establecer una ordenación urbanística coordinada y de buena vecindad, más aún teniendo en cuenta la vocación de centralidad de la capital granadina.

Una de las cuestiones importantes a tener en cuenta en la redacción del planeamiento general es la delimitación del término municipal, y por tanto la delimitación del ámbito ordenado.

La LISTA y su Reglamento General han acentuado la importancia de este aspecto, contemplando entre sus determinaciones las siguientes novedades:

- La LISTA, en su *artículo 78. Procedimiento*, contempla para los instrumentos de ordenación urbanística general la necesidad de ***informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales***, cuestión que no estaba contemplada en la LOUA.
- Por otro lado, el Reglamento General de la LISTA establece en el apartado 3 de su *artículo 18. Clases de suelo*, lo siguiente: ***3. Los límites del término municipal serán los contenidos en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia de los límites que figuren, en su caso, en anteriores instrumentos de ordenación urbanística.***





Una vez analizado, se comprueba que el documento de Avance del PGOM de Granada delimita su término municipal conforme a lo requerido en el Reglamento de la LISTA, coincidiendo con el término municipal recogido en la base de Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA).

No obstante lo anterior, se ha podido comprobar que existen irregularidades en los límites del municipio de Granada con los planes urbanísticos vigentes de algunos municipios colindantes, siendo los ejemplos más relevantes los siguientes: Armilla (límite Cortijo la Purísima), Cenes de la Vega (afectando a gran parte del Suelo Urbano y Urbanizable (Urbanización Los Abetos), que aparece clasificada como suelo rústico protegido en el nuevo PGOM), Huétor Vega (afectando tanto al límite de SU como a las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU-UN-11 y 12) del Avance de Granada...

Este aspecto es especialmente significativo cuando existe conurbación, dándose el caso de parcelas urbanas o actuaciones de nueva urbanización ordenadas por más de un instrumento urbanístico y por consiguiente pudiendo tener determinaciones contradictorias.

Si bien el PGOM de Granada no puede solucionar por sí mismo esta cuestión, sería de interés el análisis de estas situaciones y la realización de propuestas o criterios para solventarlas, así como la consulta a la Consejería competente en materia de delimitación de términos municipales con carácter previo a la redacción del documento de aprobación inicial.

### **III.8. Delimitación del Suelo Urbano**

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, sugerimos que el documento del PGOM preste especial atención a la coordinación de la ordenación con los municipios colindantes, aspecto de especial relevancia en la delimitación (y ordenación cuando proceda) del suelo urbano.

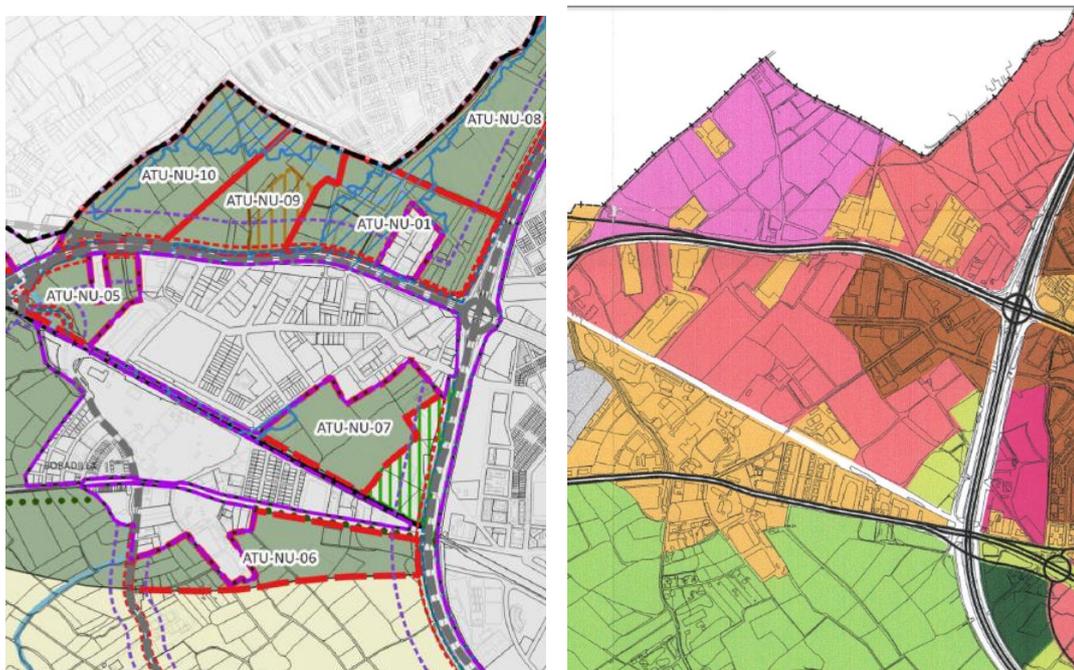
La Memoria de Ordenación del Avance recoge las condiciones establecidas por la LISTA en su artículo 13, y el Reglamento General en su artículo 19, para la delimitación del Suelo Urbano en los instrumentos de ordenación urbanística, justificando de manera adecuada, con carácter general, la clasificación como suelo urbano de los distintos ámbitos por encontrarse en alguno de los supuestos contemplados por la Ley.

En este sentido, nos encontramos con las siguientes circunstancias:



1. Suelo urbano de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (2009) que **mantiene su consideración como urbano** – ante lo cual no tenemos ninguna observación.
2. Suelo urbano de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (2009) que **pierde su consideración de suelo urbano**. En este caso, la Memoria de Ordenación del Avance justifica que los ámbitos AR-2.01 Fargue Ermita y AR-2.02 Fargue Norte, no han sido clasificados como urbanos por no cumplir con las condiciones del artículo 13 de la LISTA, pasando por tanto a ser considerados como suelo rústico común.

No obstante, se han detectado otros ámbitos en las mismas circunstancias, cuya “desclasificación” no ha sido justificada en la Memoria del Avance.



*Bolsas de SU del planeamiento vigente en el entorno de la carretera de Córdoba*

Entendiendo que, en la mayoría de los casos, los ámbitos descritos pueden no cumplir en efecto con la definición de suelo urbano establecida por la nueva legislación urbanística, consideramos que dicha circunstancia debe ser justificada en la Memoria del Plan.

3. **Nuevos ámbitos considerados como Suelo urbano en desarrollo de los sectores** de suelo urbanizable y sistemas generales adscritos del planeamiento vigente, que han sido urbanizados en ejecución de su correspondiente planeamiento de desarrollo. Esta circunstancia queda perfectamente justificada en base al análisis efectuado en





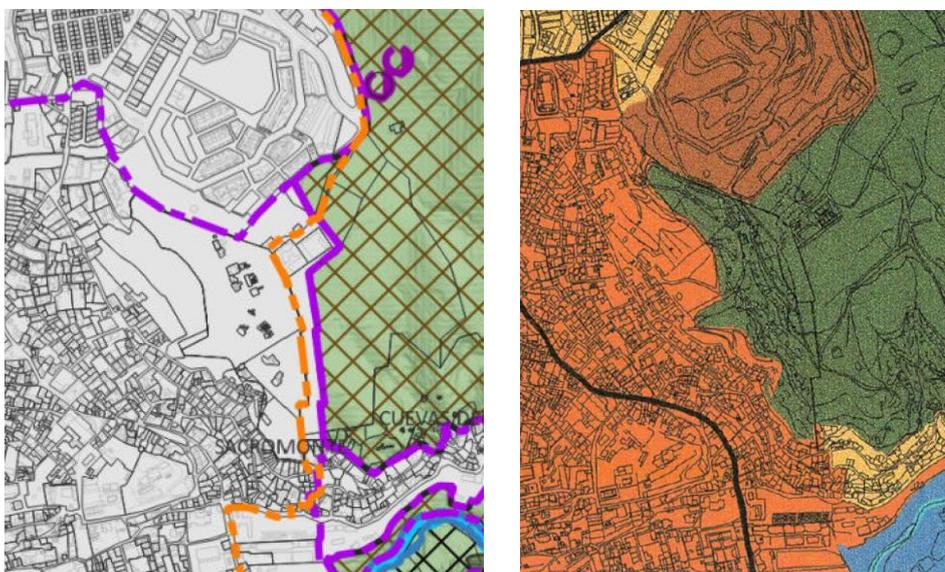
el apartado 8.1. *El desarrollo del Suelo Urbanizable* de la Memoria de Información del Avance.

4. **Nuevos ámbitos considerados como Suelo urbano por cumplimiento de los requisitos contemplados en el artículo 13 de la LISTA y 19 del Reglamento.** La Memoria de Ordenación del Avance recoge esta circunstancia en los ámbitos:

- terrenos colindantes a las actuales instalaciones agroindustriales de Puleva en carretera GR 3418 para ser destinados a la ampliación de estas instalaciones.
- totalidad de la parcela ocupada por el Colegio Alquería.

Realizando una comparativa de los planos del planeamiento vigente (PGOU 2002 y Adaptación Parcial a la LOUA 2009) y los planos de ordenación del Avance del PGOM, no se detecta modificación del ámbito clasificado como urbano en dichas zonas. En cualquier caso, la posible alteración de la delimitación del suelo urbano en estas zonas no queda debidamente justificada en la memoria.

Por otro lado, se han detectado otras áreas clasificadas como urbanas que no aparecen contempladas ni por tanto justificadas en la Memoria de Ordenación.



*Clasificación como suelo urbano del cerro de San Miguel Alto*





*Ampliación de la delimitación del suelo urbano en el entorno de la Huerta del Rasillo*

En este caso, evaluando la situación actual de los nuevos terrenos clasificados como suelo urbano, consideramos no justificada dicha ampliación.

5. Clasificación del ámbito denominado “Puente Mariano – Carril de los Coches” como **Núcleo Rural Tradicional (NRT)** por cumplir los requisitos establecidos por el artículo 13.2 de la LISTA y 19.4 del Reglamento.

Se sugiere que la condición como NRT de este enclave quede claramente identificada en los planos de ordenación del PGOM, cuestión que en el avance no ha sido recogida.

### **III.9. Actuaciones de Transformación Urbanística**

En relación a las ATU de Nueva Urbanización en Suelo Rústico, la propuesta del Avance del PGOM de Granada distingue entre:

#### **ATU delimitadas en desarrollo del PGOU 2001**

A su vez, estas ATU se subdividen en:

1. Sectores de suelo urbanizable del PGOU 2001 que tienen planeamiento parcial aprobado y, además, con un grado de ejecución material avanzado, que se desarrollarán en ejecución de los instrumentos ya aprobados (ATU-NU-01 Paraíso Industrial).





2. 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 (ATU-NU-04 San Jerónimo).
3. sectores de suelo urbanizable del PGOU 2001 con planeamiento parcial aprobado definitivamente y con proceso de transformación urbanística iniciado pero paralizado, que requieren de una modificación sustancial en su ordenación (ATU-NU-08 Cerrillo de Maracena).  
Para este caso, se plantea la posibilidad de un cambio de uso a residencial, para lo cual es necesaria la modificación del POTAUG, al situarse el ámbito en una “zona de reserva de suelo para dotaciones de interés supramunicipal”.

4. 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 (ATU-NU-03 Cartuja Norte; ATU-NU-05 Carretera de Córdoba I y II; ATU-NU-07 Fatinafar II; ATU-NU-09 Villaviciencio I; ATU-NU-10 Villaviciencio II; ATU-NU-13 Haza Grande).

El Avance pospone a siguientes fases la decisión de modificar las condiciones y bases para el desarrollo y ejecución de estos ámbitos.

5. 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).  
Esta actuación queda sujeta a su ordenación mediante un Plan Especial de iniciativa autonómica.

### Nuevas ATU propuestas por el PGOU

- ATU-NU-06 Carretera de Málaga – Situado al sur del Suelo Urbano de la carretera de Málaga, se trata de terrenos incluidos en el POTAUG como Zona de reserva de suelo para actividades industriales.
- ATU-NU-11 Serrallo y ATU-NU-12 ART-4 Sur, ambas en el límite con el término municipal de Huétor Vega.  
Respecto de la ATU-NU-11, se sugiere que el Ayuntamiento reflexione sobre la posibilidad de mantener el carácter no edificado de esta zona, y la mejora de su uso público como “parque periurbano”, dado su interés natural y paisajístico.





Estas nuevas actuaciones quedan delimitadas en los planos de ordenación e identificadas en la Memoria. Sin embargo, no se definen sus objetivos y criterios de ordenación, ni se justifica el cumplimiento de las Directrices para la delimitación de ATUs que la propia Memoria de Ordenación del Avance recoge, en coherencia con las determinaciones establecidas en este sentido en la LISTA y su Reglamento General.

Con carácter general, al igual que en otros aspectos, se echa en falta una reflexión unitaria de la estrategia de crecimiento urbanístico para la ciudad de Granada, así como de los objetivos a alcanzar, limitándose el Avance a la continuidad de las propuestas heredadas y al planeamiento de algunas nuevas ATU poco definidas.

### **III.10. Políticas y Estrategias en materia de vivienda**

En el Avance del PGOM se establece como criterio por un lado seguir las determinaciones principales legales procurando la reserva de suelos para la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección público, en especial para atender las demandas de colectivos con necesidades específicas. Por otro lado también se teoriza y exponen las opciones en materia de rehabilitación, tan de actualidad hoy con los fondos Next Generation; y finalmente se hace referencia a las viviendas cueva en Granada, haciendo eco de la regulación establecida en el Reglamento General de la LISTA.

Todo ello de forma casi genérica y sin realizar propuestas concretas a nivel municipal.

Y es que el municipio de Granada carece de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo actualizado que sirva de base y referencia y sólo se apoya en objetivos de la agenda urbana. Ante la ausencia de este Plan, el instrumento de ordenación debe incorporar todos esos datos necesarios en la materia:

#### **1. Información y diagnóstico, integrado por:**

- Análisis de la Población y Demanda Residencial
- Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
- Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial.
- Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda.

#### **2. Definición de Objetivos y Estrategias**





### 3. Programa de Actuación

Dicho lo anterior en el análisis a realizar debe profundizarse en los siguientes aspectos:

1. Análisis del parque actual de viviendas con especial énfasis en el número real de viviendas vacías y las infraviviendas o no utilizables funcionalmente.
2. Cuantificación y regulación del número de viviendas con fines turísticos, pues siguen computando como vivienda, pero están ocupadas de forma temporal generalmente por turistas, cuyas demandas no son las mismas que los residentes de vivienda habitual, actualmente cifradas en más de 3000 viviendas.
3. Igual ocurre con la población estudiantil universitaria que elige viviendas en lugar de otro tipo de alojamiento más específico por tema económico, identificándose las zonas de mayor demanda y servicios necesarios.
4. Se hace una especial referencia al número de viviendas necesario para la población joven que deba emanciparse cuando pasen unos años, pero no hay que olvidar que hay contar con las viviendas que se quedan vacantes por decesos o migraciones; y en todo caso el posible demandante de vivienda en Granada no sólo procede del movimiento demográfico poblacional.

Por todo ello, entendemos que se deben reforzar y priorizar en esta materia, además de lo ya expresado:

- Dotar al municipio de un Plan de Vivienda coordinado con los instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido sería necesaria una evaluación más precisa de viviendas turísticas, viviendas deshabitadas, población estudiantil, etc.
- Establecer criterios y directrices de rehabilitación específicos en función de las situaciones concretas de la ciudad de Granada
- Incluir una mayor reflexión sobre las viviendas cueva

#### III.11. Turismo

#### **CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL TURISMO**





Como punto de partida es imprescindible poner sobre la mesa el peso que sobre la economía global tiene el sector turístico. El 15% del P.I.B. español procede del turismo, por encima de la construcción con un 12% o la agricultura con un 5%. Entre las diferentes tipologías de este fenómeno de masas nuestra ciudad se podría adscribir al denominado “turismo cultural”, alejado del reclamo de sol y playa, aunque éste último incida indirectamente sobre aquel.

¿Qué aporta la ciudad de Granada para ser receptor de ese turismo cultural? Pues sin duda su patrimonio, regulado jurídicamente por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 14/2007 de 26 de noviembre (LPHA), actualmente en revisión, cuyo objeto, definido en su artículo 1, es garantizar su tutela, protección, conservación, salvaguarda y difusión, promoviendo su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurando su transmisión a las generaciones futuras.

En su artículo 2º define la ley el Patrimonio Histórico Andalúz como aquel que se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, en cuanto se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o industrial para la Comunidad Autónoma incluidas las particularidades lingüísticas.

Por lo expuesto, es evidente que Granada se encuadra de pleno derecho en el grupo de las “Ciudades Patrimoniales”, inclusión reforzada con la declaración por la UNESCO en 1984 de la Alhambra como Patrimonio de la Humanidad en la categoría de monumento, siendo el primer lugar declarado en España, que se vio ampliado 10 años después con la inclusión del Albaicín. Si bien no forma parte del grupo de “Ciudades Patrimonio de la Humanidad” (Ávila, Santiago de Compostela, Segovia, Toledo, Cáceres, Salamanca, Cuenca, Alcalá de Henares, Ibiza, San Cristóbal de la Laguna, Úbeda y Baeza, Córdoba...) es innegable que, como Sevilla o Barcelona que tampoco forman parte de dicho grupo, Granada contiene sitios o lugares de gran interés patrimonial que la hacen merecedora de dicha calificación.

Formamos parte de la lista de 48 lugares declarados Patrimonio Mundial de la Humanidad en España, lo que convierte a nuestro país, por detrás de Italia, en el segundo con más declaraciones en Europa, y el tercero por detrás de China a nivel mundial.

Muchas y opuestas son las opiniones sobre los beneficios o perjuicios que produce la declaración en las ciudades y que se viene dando a conocer como el efecto UNESCO que sin duda incide sobre el incremento de la presión del turismo sobre nuestras ciudades históricas y que puede suponer un efecto perverso pese a la buena intención del propósito declarativo.

De todos son conocidos los efectos de un turismo masivo existiendo claros ejemplos en Europa y más recientemente en España que dan lugar a expresiones como “turismofobia”





o “turismo de masas”, uno de cuyos principales efectos es la sustitución del tejido residencial por viviendas y apartamentos turísticos provocando el efecto de la llamada gentrificación. Llegados a este punto cabría preguntarse si existe alternativa por una oferta de diversificación de otros sectores productivos que contrarrestara el éxodo residencial y la respuesta en nuestra ciudad es que dicha alternativa no es demasiado amplia.

Con un 26’8% de desempleo, que sitúan a Granada en la 3ª ciudad de España con mayor índice de paro y una lamentable escasez de alternativas productivas lo único que se puede hacer para frenar esa disminución del tejido residencial es regular las intensidades turísticas, para lo cual recientemente se ha aprobado en Andalucía el Decreto 31/2024 por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros, por el cual los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona.

Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

Esta medida aliviará las zonas saturadas del centro histórico y pondrá en carga otras más periféricas contribuyendo a la tan necesaria diversificación de usos donde el residencial ha de ser sin duda el predominante. El incremento del tejido residencial también puede propiciarse mediante una nueva regulación que permita su implantación en los vacíos dejados por el uso comercial mermado por el comercio electrónico y la presencia de las grandes superficies comerciales.

Sería deseable una mayor participación de la Administración Pública como agente regulador e impulsor de los procesos de rehabilitación edificatoria en los conjuntos históricos, que incipientemente se habían iniciado a principios del siglo XXI, y que, en Granada, y más concretamente en el Albaicín, tuvo un excelente resultado con las intervenciones realizadas por la Oficina del Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín.

## CONSIDERACIONES DEL AVANCE DEL PGOM SOBRE EL TURISMO

Partimos de la premisa que la consideración del Turismo a efectos urbanísticos es más propia de otros instrumentos de ordenación que el presente Avance del PGOM, sin que ello conlleve que el propio PGOM no pueda y deba establecer aquellas directrices que sean oportunas y necesarias a los futuros POU.

Según cita el documento el fomento del “**turismo** inteligente, sostenible y de calidad” junto a otros sectores clave de la economía local aparece en la AUE/2019 como uno de los objetivos a perseguir.





Igualmente, la LISTA en su artículo 3.2 establece como uno de los fines de la ordenación urbanística “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 ambas consideraciones el PGOM asume su objetivo 6º de fortalecer la capacidad económica de la ciudad apostando por la calidad del entorno urbano que contribuya a fomentar la implantación de las siguientes actividades emergentes: actividades logísticas (Centro de Mercancías), tecnologías ambientales y formación (UGR-Azucarera San Isidro), las artes (Museo BBAA) y el **turismo**. (Entre paréntesis se han concretado dichas actividades a título enunciativo y no excluyente)

En consecuencia, para la consecución de este objetivo, en cuanto al **turismo** se refiere 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:

*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. (pág.15 Memoria de Ordenación. **La negrita es nuestra**)*

Esa priorización de acciones rehabilitadoras en establecimientos turísticos existentes, entendemos que debería ser complementada con la implantación en otros contenedores calificados como dotacionales, alojados en edificios de alto valor patrimonial que hacen que no sea sostenible o viable su adaptación a otros usos, salvo, claro está, de una intervención por parte de la administración que los dote de dicho uso dotacional, proponiendo desde aquí su adaptación a residencias de mayores priorizando el acceso de aquellas personas que por las circunstancias expuestas decidieron emigrar de su entorno residencial contribuyendo de esta forma a saldar una deuda con los antiguos moradores del barrio.

Otro de los objetivos que considera el Avance del PGOM y que incide con el concepto turístico dentro del llamado Turismo Activo es la implementación de los tradicionales corredores ecológicos (cauces de ríos, vías pecuarias, acequias, etc.) con una RED DE SENDEROS PARA LA ARTICULACIÓN METROPOLITANA que cifra en 122 km.

Para ello se hace necesario la identificación de los trazados, señalización y balizamiento, vigilancia, posibilidad de instalación de servicios asociados (kioscos), etc.





Se echa en falta, pese a recogerse en la Memoria de Información, referencia concreta a nivel de ordenación en relación al Turismo de Congresos.

El PGOU 85 puso coto a los destrozos patrimoniales auspiciados por el planeamiento de los años de desarrollismo que había dado cobertura a la ocupación intensiva alrededor del Centro Histórico, llegando a suponer una amenaza para el mismo y originando una gran afectación a los valores paisajísticos de Granada y su entorno. Sembraba el embrión de los planes de protección que luego se desarrollaron.

El PGOU 2001 reguló dichos crecimientos periféricos con el objeto de aminorar su impacto sobre el casco histórico y su entorno. Previó el auge del sector turístico con un aumento de plazas hoteleras, cuya capacidad en el año 2020 se cifraba en 15.000 plazas que en la actualidad son superadas por la descontrolada expansión de las viviendas turísticas (unas 16.000 plazas repartidas en 3.029 viviendas completas y 187 por habitaciones compartidas).

Corresponde al PGOM y su posterior desarrollo, entre otros, regular y limitar ese crecimiento descontrolado de viviendas turísticas en aras de recuperar tejido residencial y consecuentemente una mayor población que, es importante no olvidar, llegó a superar los 270.000 habitantes en 1995 descendiendo desde entonces a los poco más de 230.000 residentes en el momento actual.

Igualmente, y en torno al oportuno y necesario debate, es necesario retomar la cuestión del “Atrio” de la Alhambra, como otra de las actuaciones que deben ser tenidas en consideración para su posible implementación y efectos sobre la estructura turística de Granada.

### **III.12. Sostenibilidad Energética**

Por último, y alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, entendemos que es necesario apuntar desde el Avance del PGOM estrategias concretas que fomenten la descarbonización, implementando propuestas encaminadas al desarrollo de alternativas viables de autoconsumo energético que sustituyan eficazmente las instalaciones individuales incompatibles con la protección del paisaje y el patrimonio cultural de Granada.

En esta línea sería de interés evaluar la implantación de instalaciones centralizadas en lugares estratégicos donde su impacto visual sea mínimo y puedan dar respuesta conjunta a las demandas de energía.





#### IV. CONCLUSIONES

En ejercicio de las competencias del Colegio, solicitamos sean tenidas en cuenta las anteriores sugerencias para su estudio e incorporación, en tanto redunden positivamente en la redacción del Plan General de Ordenación Municipal de Granada.

**SOLICITO:** Que, presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por hechas la Sugerencias que en el mismo se formulan y acuerde su estimación íntegra en el sentido de que,

1º.- Sean tomadas en consideración dichas Sugerencias formuladas en el presente Documento estimadas e incorporadas a las siguientes fases de aprobación del referido instrumento de planeamiento urbanístico hasta la publicación del o los documentos que definitivamente lo aprueben.

2º.- Que, al amparo de lo establecido en los artículos 4 y 53.1 a) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se me tenga por comparecido, personado en representación del COAGranada, con la consideración de interesado de éste en toda la tramitación del Expediente, y se notifiquen todos los acuerdos que en su relación se adopten y, especialmente el de aprobación definitiva.

En Granada, a 18 de marzo de 2024

D. Ismael Rodríguez Pedrosa  
Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

