



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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

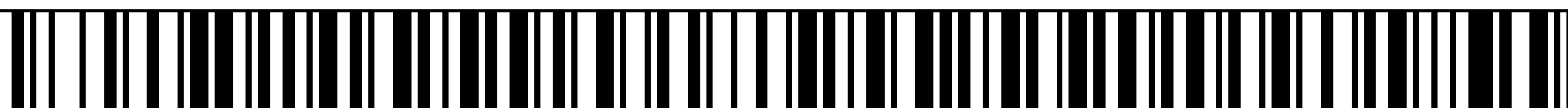
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



- 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 vengan 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.

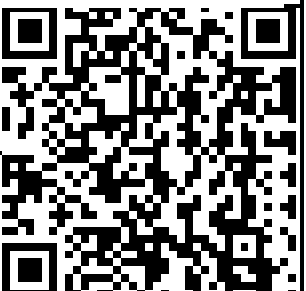
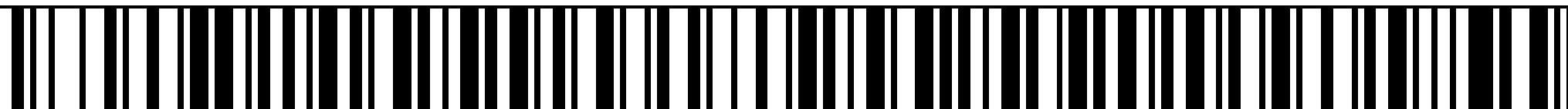
En consecuencia, el Avance del Plan General de Ordenación Municipal divide el territorio del término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes situaciones y clases:

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



- 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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

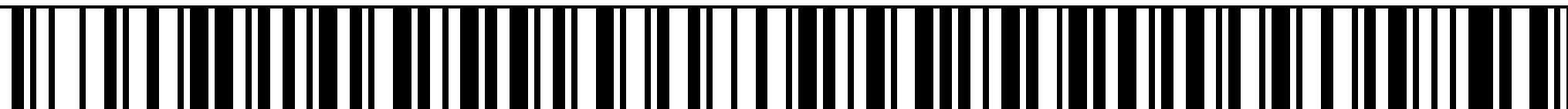
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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”.

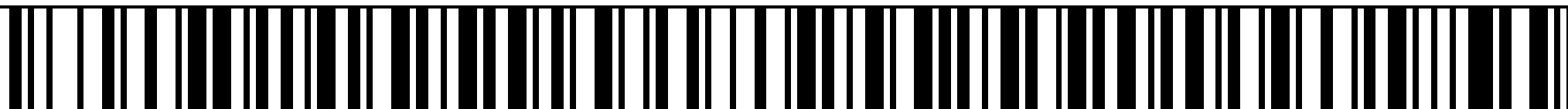
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 formula 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 formula 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.

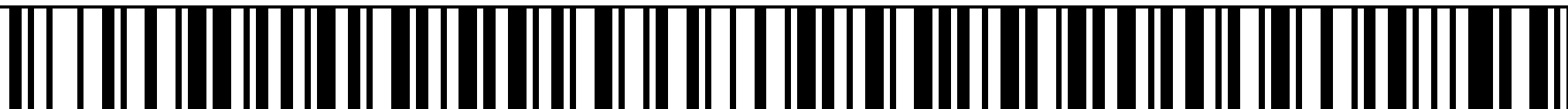
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.

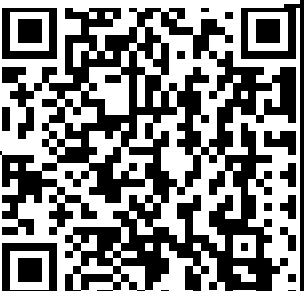
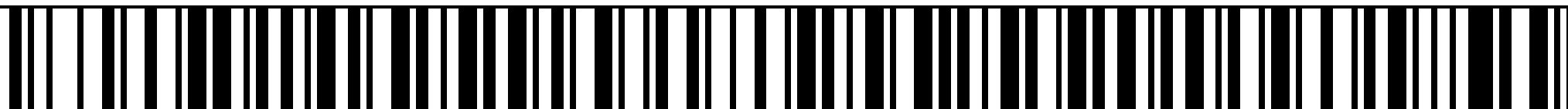
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 de servidumbre.

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 ciclismo, 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 utilidades 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.

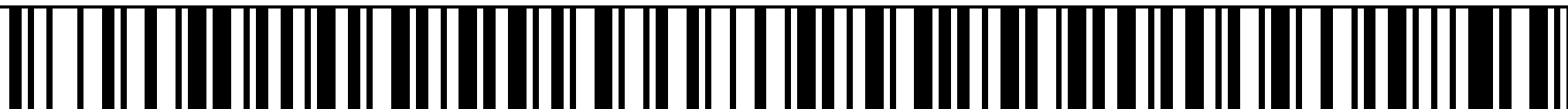
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 regirían 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 Granada 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 aterrazados, 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.

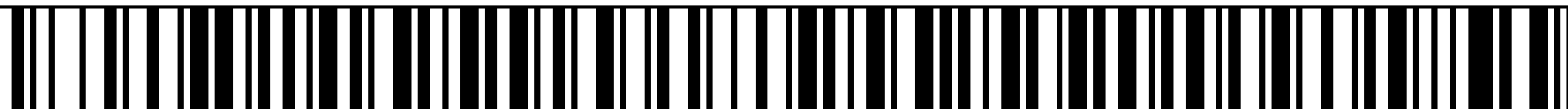
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital





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.

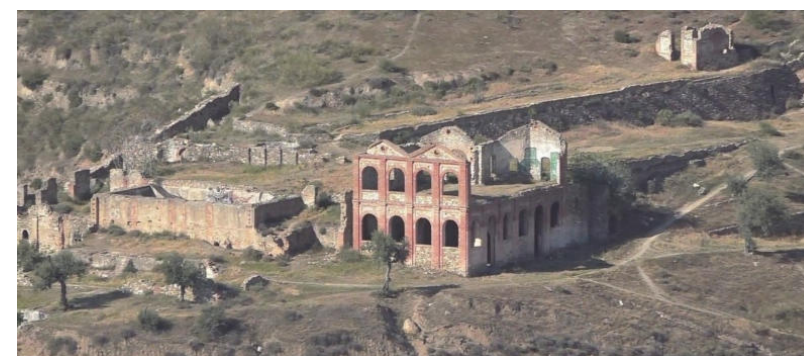
Las sucesivas ocupaciones históricas, desde la época romana hasta la actualidad, materializan su presencia en numerosos bienes del patrimonio dispersos por el valle.

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."

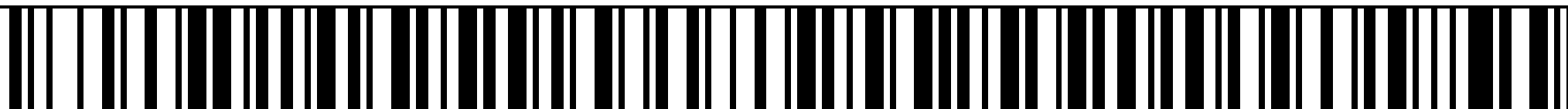
Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 circunvalan 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.

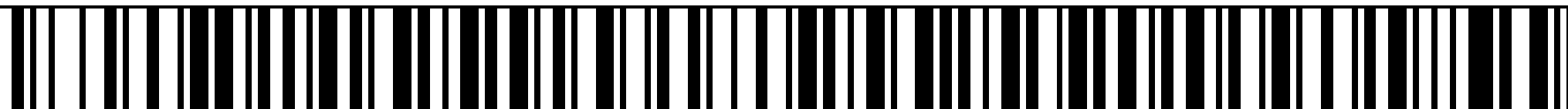
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.

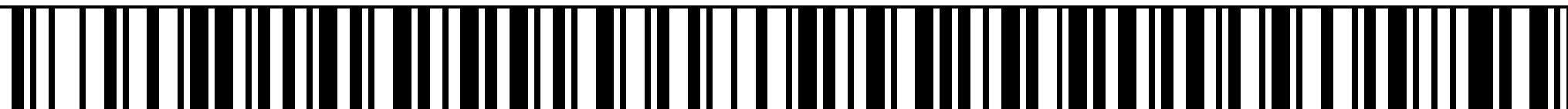
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

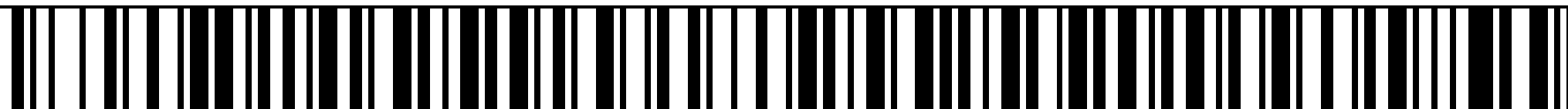
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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

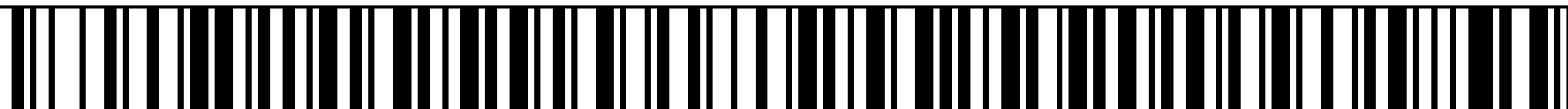
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.



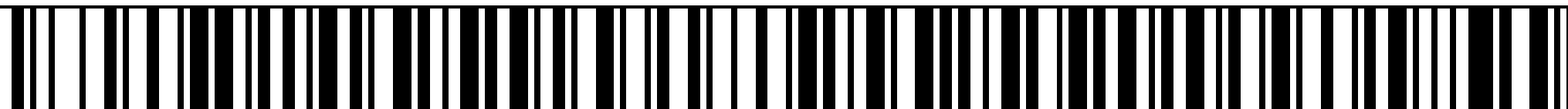
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.

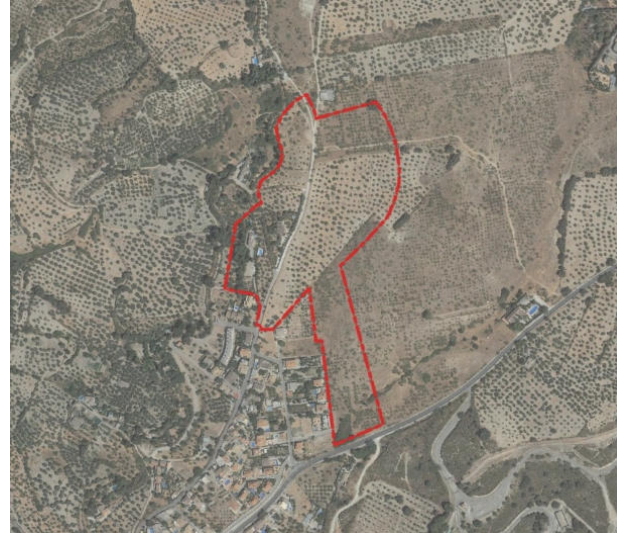


Imagen del PP-E3 Fargue.

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.

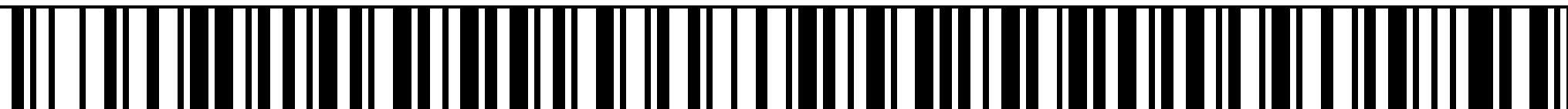
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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-17. 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-13-PP-14 CARRETERA DE CORDOBA I-II.
- ATU-NU-06: CARRETERA DE MALAGA.
- ATU-NU-07: PP-16. FANITAFAR II.
- ATU-NU-08: PP-T1. CERRILLO MARACENA.
- ATU-NU-09: PP-11. VILLAVICIENCIO I.
- ATU-NU-10: PP-12. 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.

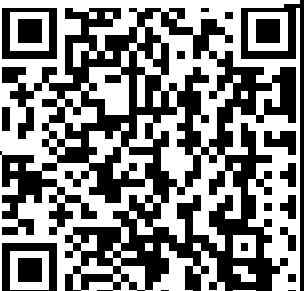
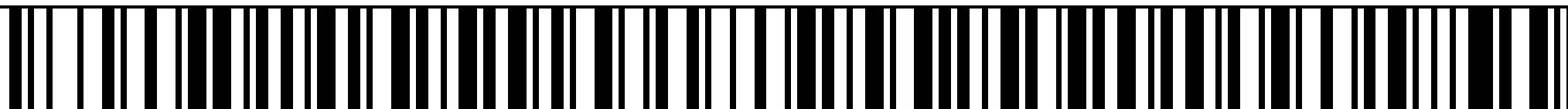
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.

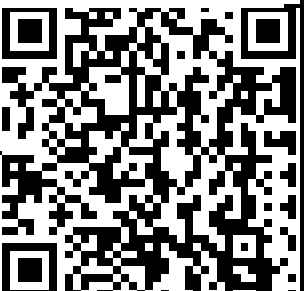
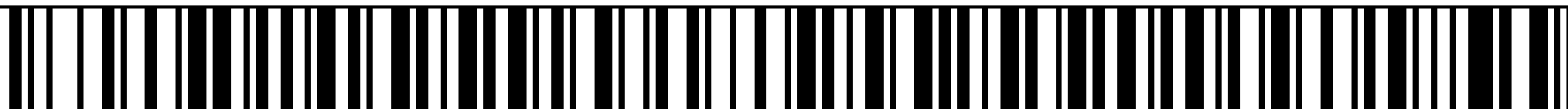
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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
SGEQ-CM-24	CEMENTERIO DEL FARGUE
SGEQ-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 m², 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,

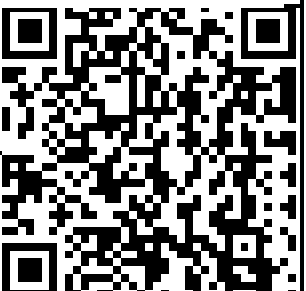
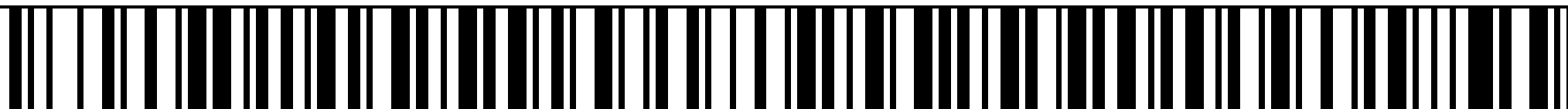
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 Cochés".

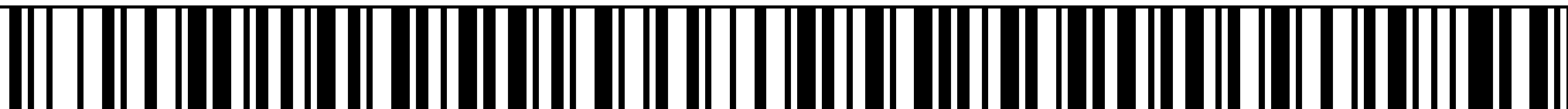
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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).

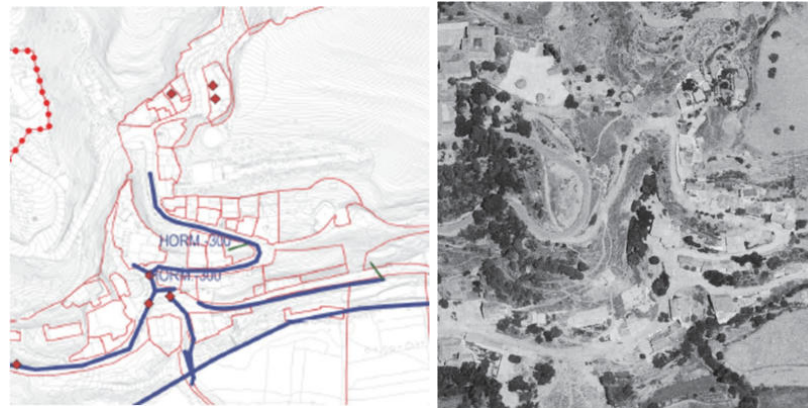
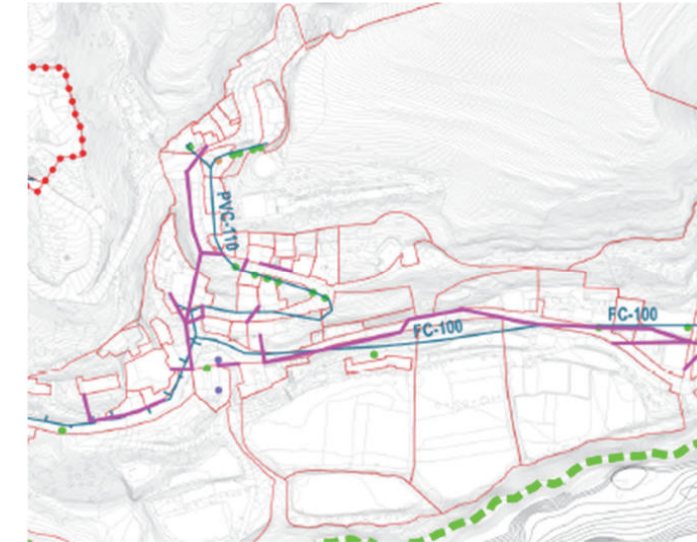


Foto aérea de 1977-1983. Fuente <https://portalrediam.cica.es/comparaWMS/index.html?linkToSupport=panel/>.



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.

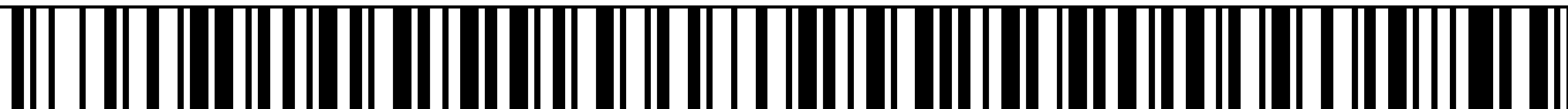
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

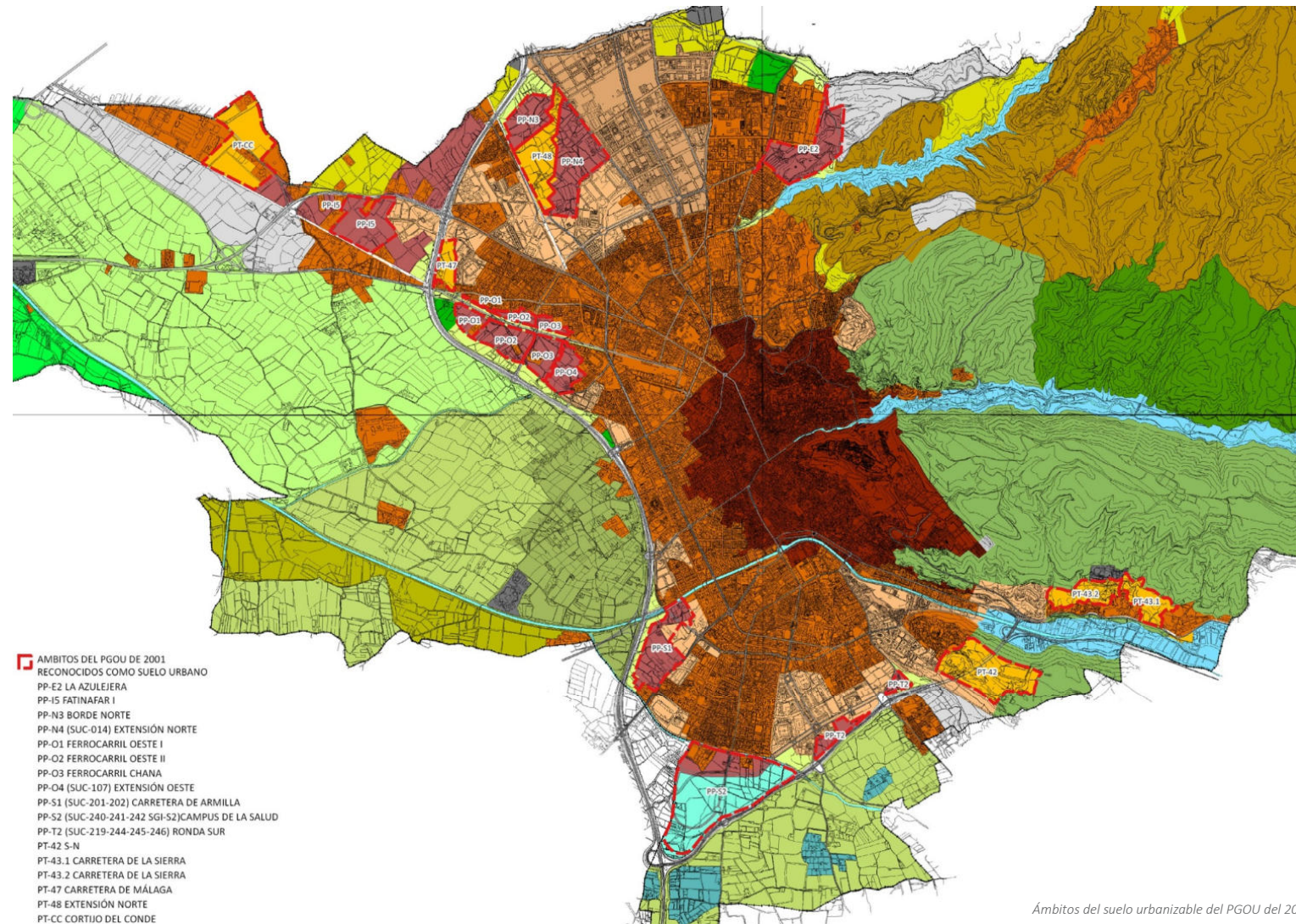
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital





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

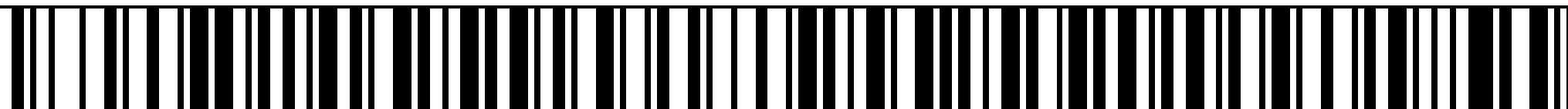
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital





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.

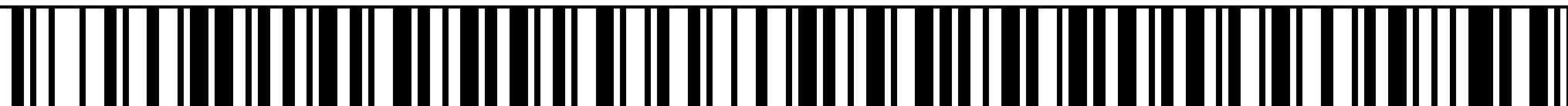
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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-EL-03). Dicha cesión de aprovechamiento es mayor que la de otros sectores del área de reparto; no obstante, la densidad y edificabilidad son también altas. 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 m²s 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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

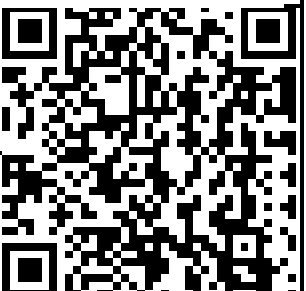
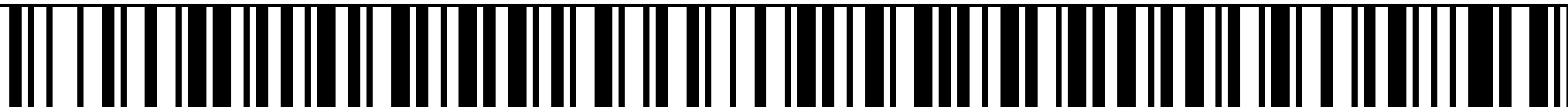
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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-1-7 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-43 y 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.

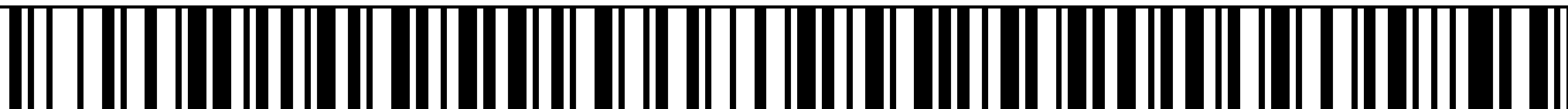
Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



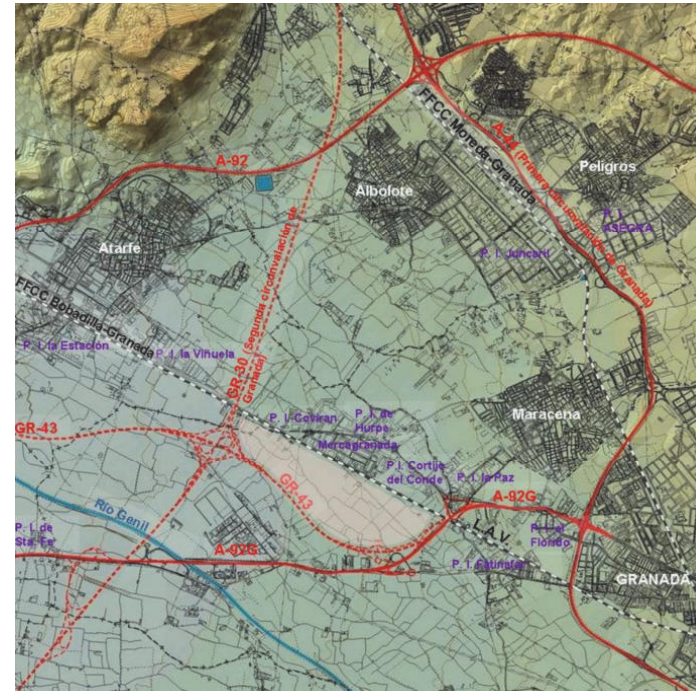
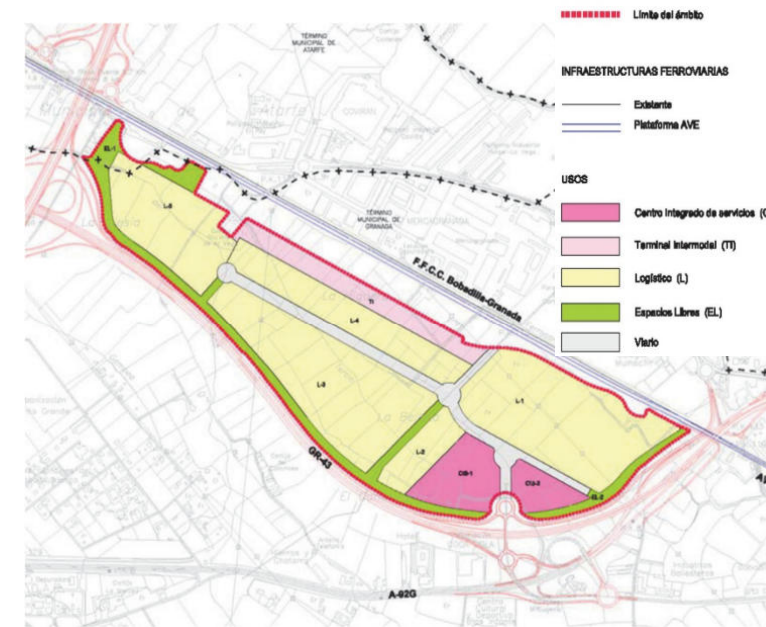


Imagen de la localización del Área Logística de Granada.

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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

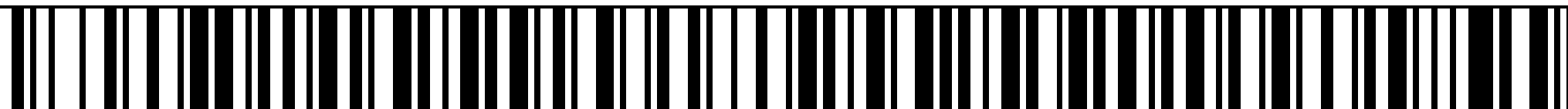
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 REVISAS**

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

49

Plan General de Ordenación Municipal de Granada (PGOM). AVANCE /

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

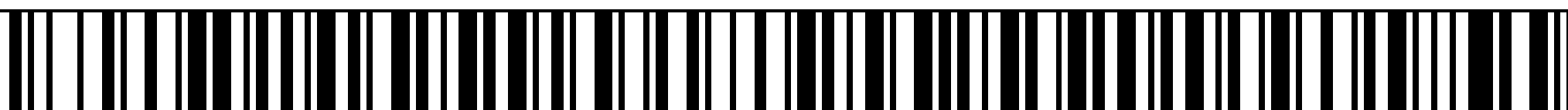
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 37



SECTOR	SUP (m ²)	Total Viv.	VPO
DISTRITO NORTE			
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
DISTRITO ALBAICÍN			
PP-E1. HAZA GRANDE	71.347	193	114
PP-E3. FARGUE	73.830	200	118
DISTRITO CHANA			
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
DISTRITO RONDA			
PP-S1. CARRETERA DE ARMILLA.	194.804	1.149	556
DISTRITO ZAIDÍN			
PP-S2 . CAMPUS DE LA SALUD	615.936	976	16
PP-T2 RONDA SUR	80.911	127	0
DISTRITO GENIL			
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
TOTAL	3.462.430	16.605	6.280

(*) 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 m².

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 ²)	Total Viv.	VPO
DISTRITO NORTE			
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
DISTRITO CHANA			
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
DISTRITO RONDA			
PP-S1. CARRETERA DE ARMILLA.	194.804	1.149	556
DISTRITO ZAIDÍN			
PP-S2 . CAMPUS DE LA SALUD	615.936	976	16
PP-T2 RONDA SUR	80.911	127	0
DISTRITO GENIL			
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
TOTAL	2.904.666	13.661	5.245

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 edificados responde al siguiente detalle:

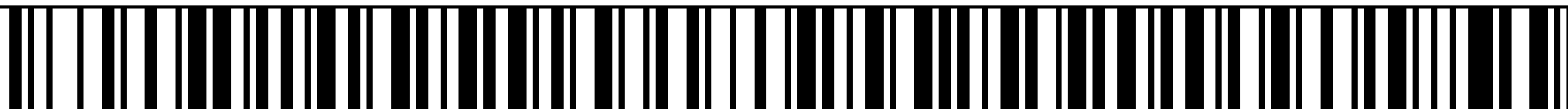
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



SECTOR	Total Viv.	Viviendas Ejecutadas	Viviendas Pendientes de Ejecutar
DISTRITO NORTE			
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
DISTRITO CHANA			
PP-O1. FERROCARRIL OESTE I y PP-O2. FERROCARRIL OESTE II.	1.886	1.320	566
PP-O3. FERROCARRIL CHANA.	1.001	0	1.001
PP-O4. EXTENSIÓN OESTE	635	635	0
DISTRITO RONDA			
PP-S1. CARRETERA DE ARMILLA.	1.149	1.149	0
DISTRITO ZAIDÍN			
PP-S2 . CAMPUS DE LA SALUD	976	976	0
PP-T2 RONDA SUR	127	127	0
DISTRITO GENIL			
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
TOTAL	13.661	9.541	4.120

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
DISTRITO NORTE			
PP-N1. CARTUJA NORTE	142.729	977	341
PP-N2. SAN JERÓNIMO	152.510	1.143	462
DISTRITO ALBAICÍN			
PP-E1. HAZA GRANDE	71.347	193	114
DISTRITO CHANA			
PP-T1. CERRILLO MARACENA	177.348	431	0
TOTAL	543.934	2.744	917

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
DISTRITO NORTE			
PP-N1. CARTUJA NORTE	977	0	977
PP-N2. SAN JERÓNIMO	1.143	285	858
DISTRITO ALBAICÍN			
PP-E1. HAZA GRANDE	193	0	193
DISTRITO CHANA			
PP-T1. CERRILLO MARACENA	431	0	431
TOTAL	2.744	285	2.459

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
DISTRITO NORTE			
AR-8.01. FERIAL	1.362	0	1.362

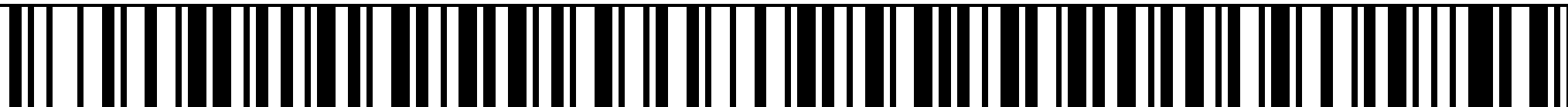
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



DISTRITO BEIRO			
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
DISTRITO CHANA			
AR-3.01. CASA DEL TABACO	63	0	63
AR-3.05. TRUCHA	76	0	76
AR-3.07. VILLA PINEDA	202	0	202
DISTRITO RONDA			
AR-6.02. JARDINES LÓPEZ FONT			27
DISTRITO ZAIDÍN			
PLAN ESPECIAL SANTA ADELA (FASE 3)	70		70
DISTRITO GENIL			
AR-4.04. CUARTEL LAS PALMAS	30	0	30
AR-4.07. LANCHA DEL GENIL	12	0	12
TOTAL	3.019		3.019

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).

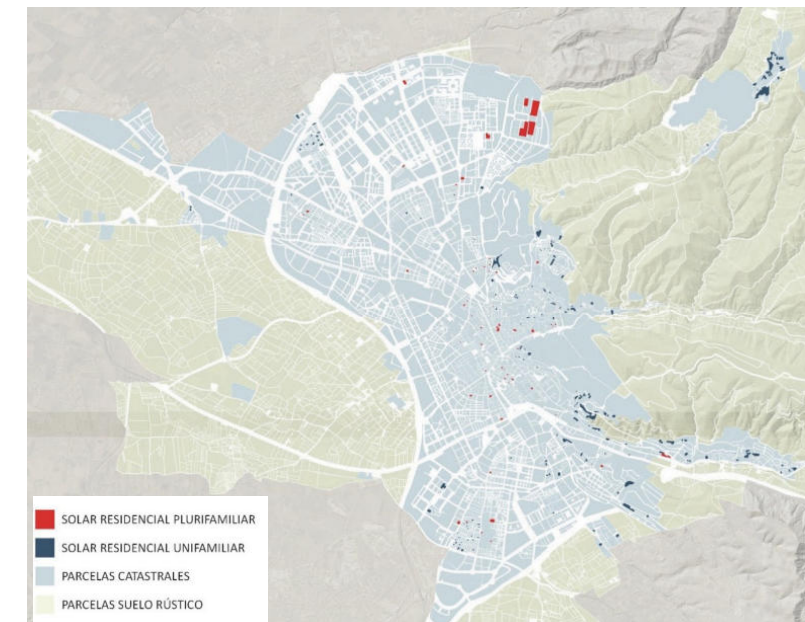
- **LA CAPACIDAD DE VIVIENDA TEÓRICA EN SOLARES VACANTES EN EL SUELO URBANIZADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA.**

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.



Plan General de Ordenación Municipal de Granada (PGOM). AVANCE / 52

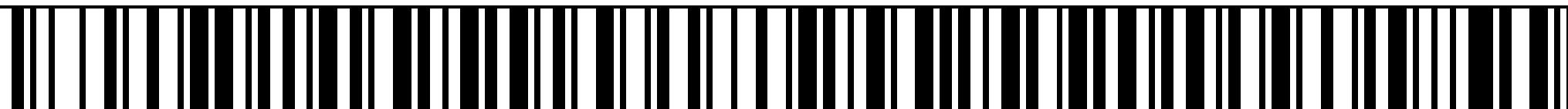
Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 29 de 37



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 vacías 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.

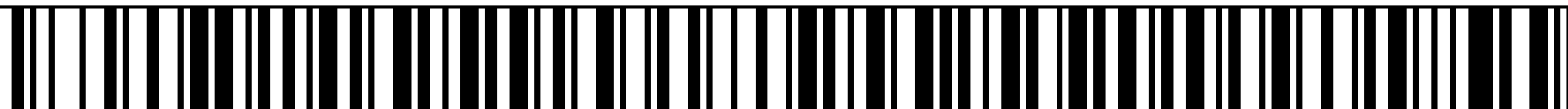
Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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:

0-4	3.968	3.927	7.895
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
21 a 24	4.894	4.839	9.733
25 a 28	5.207	5.244	10.451
29 a 32	5.294	5.437	10.731
33 a 36	5.445	5.655	11.100
37 a 40	5.818	6.147	11.965
41 a 44	6.544	6.862	13.406
45 a 48	6.215	7.080	13.295
49 a 52	5.950	6.737	12.687

53 a 56	6.106	7.415	13.521
57 a 60	5.917	7.479	13.396
61 a 64	5.670	7.358	13.028
65 a 68	4.741	6.585	11.326
69 a 72	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).

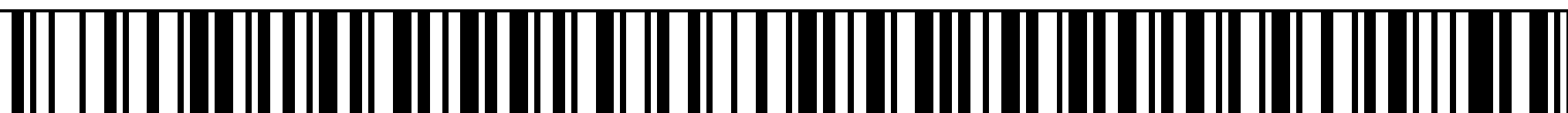
Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



- 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
TOTAL			35.354

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	
TOTAL	35.354		18.653	7.772

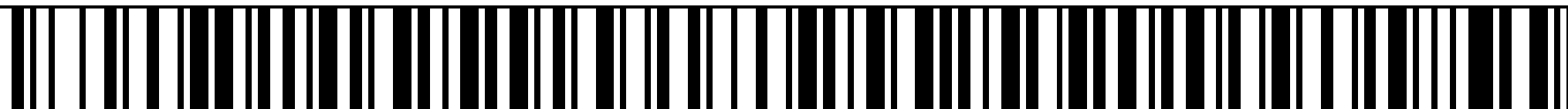
Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

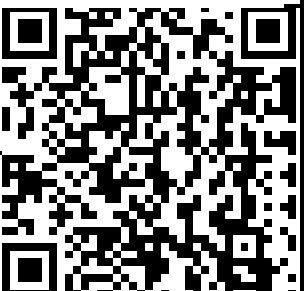
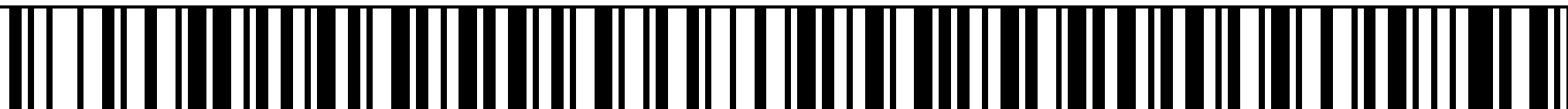
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 de calles.

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

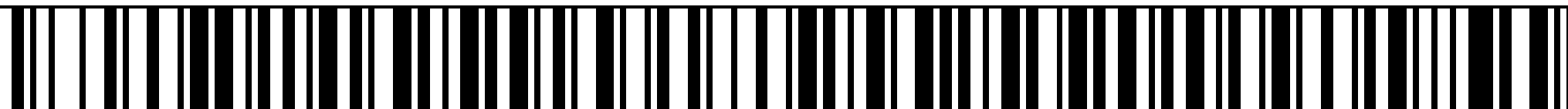
Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

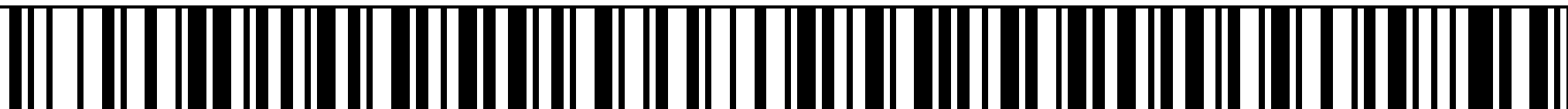
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



- 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.

Código seguro de verificación: **ER93Q46QBGR404R22RF6**

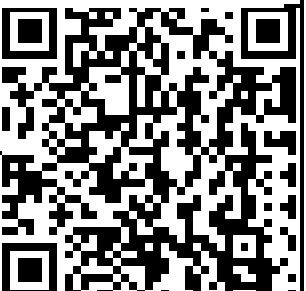
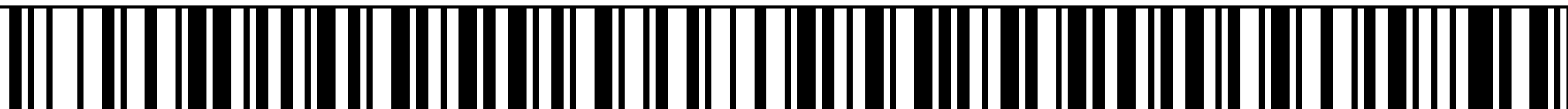
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital



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 queformulan.

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.

Código seguro de verificación: ER93Q46QBGR404R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:43:24

Contiene 1 firma digital

