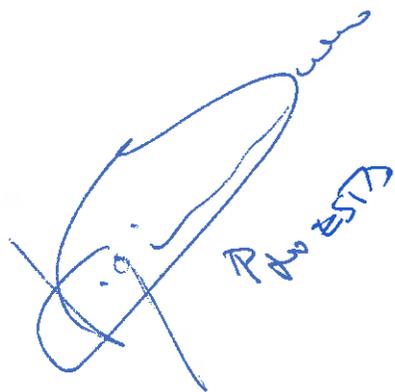
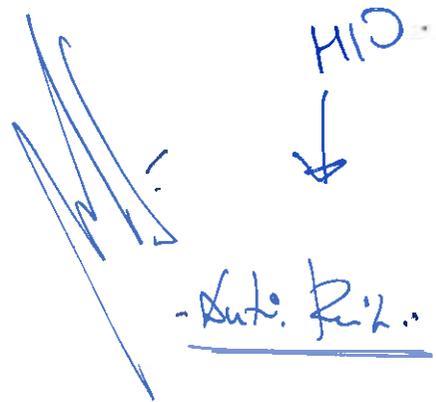


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada/1985




P. 10 573


Jubileta


-Auto. Riz.
MIO

1. MEMORIA

Virginia Buena y Buena

PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA.
GRANADA, 1985

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA / 1985

Publicado por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Formulado siendo Alcalde el EXCMO. SR. D. ANTONIO JARA ANDREU

Y, Concejales, Delegado de Urbanismo

ILMO. SR. D. JOSE MIGUEL CASTILLO HIGUERAS (X-79/V-83)

ILMO. SR. D. MARCELINO MARTIN MONTERO (VI-83/II-84)

ILMO. SR. D. JOSE OLEA VARON (III-84/VI-87)

Elaborado por:

EQUIPO REDACTOR

D. FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ - Arquitecto - Director de la Oficina Técnica

D. RICARDO CORRO RUIZ - Asesor Jurídico

D. JAVIER ESNAOLA GOMEZ - Arquitecto

D. JULIO GARCIA-VILLANOVA RUIZ - Ingeniero de Caminos

D. MIGUEL MARTIN HEREDIA - Arquitecto

D. CARLOS MONTOYA MORENO - Arquitecto

D^a. MARINA PEÑA FERNANDEZ - Economista

D. CARLOS FERRAN ALFARO - Arquitecto Consultor

D. FABIAN GARCIA CARRILLO - Arquitecto Técnico

D. EMILIO MARTIN HERRERA - Arquitecto Técnico

D. JOSE MIGUEL FUENTES RAMIREZ - Arquitecto Técnico

D^a. ANGELES GARZON CAMBIL - Arquitecto Técnico

DELINEACION Y MECANOGRAFIA

D. JOSE MANUEL CABRERA SIERRA

D. FEDERICO GIL GALAN

D. ANGEL JIMENEZ ROMERO

D. MANUEL PRADOS JIMENEZ

D. JOSE BLANCO RODRIGUEZ

D^a. ENCARNACION HERNANDEZ GIL

D. JUAN ANAYA OCAÑA

COLABORACIONES SECTORIALES

D. JOSE LUIS LOPEZ JIMENEZ - Arquitecto Municipal

D. MANUEL CARDONA QUESADA - Arquitecto

D. ANGEL FERNANDEZ AVIDAD - Arquitecto

D. CARLOS JEREZ MIR - Arquitecto

D. JULIO JUSTE OCAÑA - Licenciado en Arte

D. MATEO REVILLA UCEDA - Licenciado en Arte

D. CARLOS RIVAS RIVAS - Licenciado en Arte

D. JOSE MARIA RUEDA LLORCA - Licenciado en Arte

D^a. CARMEN GARCIA-VILLANOVA RUIZ - Licenciada en Arte

D. MARCELINO MARTIN MONTERO - Arquitecto

D. RAMON BORDA CRESPO - Arquitecto Técnico

D. EMILIO CALLEJAS HERVIAS - Biólogo

D. JUAN LOPEZ HIGUERA - Maestro

D. LUIS LOPEZ VALERO - Biólogo

D. ALEJANDRO DEL MORAL - Geógrafo

D. JAVIER PLATA ESCALONA - Biólogo

D. JAVIER ALGARRA LOPEZ - Fotógrafo

D. JOSE GARRIDO GARCIA - Fotógrafo

Esta es la tercera publicación realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en el periodo de formulación de Plan General de Ordenación Urbana. Consta de una tirada de 1.000 ejemplares compuesta por los volúmenes 1. Memoria. 2. Normativa. 3. Ordenanzas y Programa de Actuación. 4. Planos (I-II). Ha sido impresa en Meridional Impresores, terminada en abril de 1987, bajo la coordinación de D. Emilio Martín Herrera.

Esta publicación reproduce un resumen del texto Memoria justificativa, que forma parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada, según el contenido de la resolución de 24 de enero de 1985 del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía sobre la Revisión de dicho Plan.

INDICE GENERAL

CAPITULO PRIMERO. INTRODUCCION 9

1.1. ANTECEDENTES 11

 1.1.1. PRESENTACION 11

 1.1.2. ANTECEDENTES HABIDOS PARA LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN GENERAL .. 11

 1.1.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO 12

 1.1.4. ANTECEDENTES DEL PROPIO PLAN DE 1985 14

1.2. ANEXO 15

 1.2.1. ORDEN DE 25 DE MAYO DE 1983 SOBRE REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA. CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURAS 15

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION/ ADAPTACION DEL PLAN GENERAL 16

1.4. NATURALEZA Y CARACTER DEL PRESENTE PLAN GENERAL 17

1.5. RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE O EN TRAMITACION 20

 1.5.1. RELACION CON OTROS PLANEAMIENTOS 25

1.6. CONTENIDO Y DOCUMENTACION DEL PLAN 26

 1.6.1. INFORMACION URBANISTICA 26

 1.6.2. EL PLAN PROPUESTO 27

 a) Memoria / b) Normativa / c) Ordenanzas

 d) Programa de Actuación / e) Planos

 f) Catálogo de edificios y elementos de interés. Areas de protección arqueológica

 g) Estudio Económico Financiero

CAPITULO SEGUNDO. INFORMACION URBANISTICA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS 31

2.1. CARACTERISTICAS DE LA DOCUMENTACION DE INFORMACION URBANISTICA 33

 2.1.1. EL MEDIO FISICO 33

 2.1.2. POBLACION 33

 2.1.3. USOS DEL SUELO 33

 2.1.4. VIVIENDA 34

 2.1.5. EQUIPAMIENTOS 34

 2.1.6. INFRAESTRUCTURAS 34

 2.1.7. TRANSPORTE 34

2.1.8. ANALISIS DE LA HACIENDA MUNICIPAL	35
2.1.9. INFORMACIONES DE CARACTER SOCIO-ECONOMICO	35
2.1.10. ANOTACIONES HISTORICAS ANTE UN NUEVO PLANEAMIENTO	35
2.1.11. LA PARTICIPACION PUBLICA	35
2.1.12. ESTUDIO MEDIO-AMBIENTAL DE LAS CUENCAS DE LOS RIOS GENIL, DARRO Y BEIRO	35
2.1.13. ESTUDIO DE CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES DEL CASCO URBANO	36
2.1.14. DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS	36
2.1.15. CRITERIOS DE INTERPRETACION DE LAS NORMAS DE APLICACION DIRECTA	36
2.1.16. DELIMITACION DE PERIMETRO URBANO	36
2.1.17. AVANCE DE LA REVISION DEL PLAN	36
2.1.18. INFORME SOBRE LAS SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS HABIDAS EN LA INFORMACION PUBLICA DEL AVANCE	37
2.2. DOCUMENTACION GRAFICA	37
2.2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. MEDIO FISICO. GRANADA Y COMARCA	37
2.2.2. USOS DEL SUELO EN EL TERRITORIO. GRANADA Y COMARCA	37
2.2.3. INFRAESTRUCTURAS	37
2.2.4. CARACTERISTICAS DEL SUELO	38
2.2.5. POBLACION	38
2.2.6. VIVIENDA	38
2.2.7. EQUIPAMIENTOS	38
2.2.8. ESTUDIOS ESPECIALES	38

CAPITULO TERCERO. ESTRATEGIA GENERAL DEL PLAN

3.1. ESTRATEGIA COMARCAL	41
3.2. ESTRATEGIA MUNICIPAL	41
3.3. LA MEJORA DE LA CIUDAD ACTUAL	42
3.3.1. ANEXO. LA CIUDAD HISTORICA. CLAVES PARA SU ENTENDIMIENTO	43
a) Rehabilitación y conservación del Centro Histórico de Granada	
b) Criterios	
c) Instrumentos operativos: una estrategia para la conservación	

- d) Los artesanos de la ciudad
- e) El paisaje en la ciudad. La ciudad en el paisaje

CAPITULO CUARTO. HIPOTESIS Y OBJETIVOS SOCIOECONOMICOS. DIMENSIONAMIENTO DEL PLAN

4.1. POTENCIAL DE DESARROLLO MUNICIPAL. PROYECCIONES DE POBLACION Y EMPLEO	71
4.2. NECESIDADES DE SUELO	73
4.2.1. CRITERIOS PARA EL DIMENSIONAMIENTO	73
4.2.2. PROYECCIONES DE VIVIENDA	75
4.2.3. PROYECCIONES PARA INDUSTRIA E INSTALACIONES TERCIARIAS	77
4.2.4. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO RESIDENCIAL EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	77
4.2.5. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO INDUSTRIAL EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	79
4.2.6. SUELO TERCARIO Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	80

CAPITULO QUINTO. DESCRIPCION DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES DEL PLAN GENERAL

5.1. VIVIENDA	83
5.1.1. SITUACION DE PARTIDA	83
5.1.2. OBJETIVOS A CUBRIR	84
5.1.3. PROPUESTAS	85
a) Acomodación del programa de suelo a la necesidad de viviendas	
b) Rehabilitación del parque de viviendas.	
c) Reducción del índice de viviendas desocupadas.	
d) Viviendas de nueva construcción en suelo urbano.	
e) Viviendas de nueva construcción en suelo urbanizable programado.	
f) Viviendas en el suelo urbanizable no programado.	
g) Tipologías y caracter de las viviendas.	
5.2. EQUIPAMIENTOS	90
5.2.1. SITUACION DE PARTIDA	90
a) Situación general / b) Equipamiento docente	
c) Equipamiento sanitario / d) Equipamiento deportivo	
e) Equipamiento asistencial y socio-cultural	
5.2.2. NECESIDADES Y DEMANDA DE EQUIPAMIENTO (ESTANDARES)	92

a) Superficie de suelo dedicada a equipamiento	
b) Estándares óptimos	
c) Consideraciones de población. Proyecciones de población. Deficit a nivel cuantitativo, actual y previsto de equipamiento	
d) Otras consideraciones.	
5.2.3. OBJETIVOS A CUBRIR	94
5.2.4. PROPUESTAS	94
a) Equipamiento docente / b) Equipamiento sanitario	
c) Equipamiento deportivo	
d) Equipamiento socio-cultural y asistencial	
e) Otros equipamientos.	
5.3. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	100
5.3.1. SITUACION ACTUAL	100
5.3.2. NECESIDADES Y DEMANDA (ESTÁNDARES)	101
5.3.3. PROPUESTAS	101
a) Cuantificación de las propuestas	
5.4. INFRAESTRUCTURAS	106
5.4.1. RED VIARIA Y TRANSPORTE	106
a) Estacionamiento / b) Transporte colectivo	
c) Terminales de transporte / d) Esquema general del viario	
5.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA	115
a) Propuestas	
5.4.3. SANEAMIENTO Y DRENAJE	117
a) Propuestas	
5.4.4. ENERGIA ELECTRICA	119
a) Situación actual	
b) Diagnósis y propuestas	
5.4.5. TELEFONIA	121
a) Situación actual y propuestas	
5.4.6. ELIMINACION DE RESIDUOS SOLIDOS	123
a) Situación actual / b) Diagnóstico / c) Propuestas	
5.5. INDUSTRIA	125
5.5.1. SITUACION DE PARTIDA	125
5.5.2. NECESIDADES Y DEMANDA	126
5.5.3. PROPUESTAS	127
a) Consolidación y reforzamiento de la zona Norte	
b) Consolidación y revitalización de actividades localizadas en trama urbana	
c) Establecimiento de medidas de control y eliminación de actividades contaminantes	
5.6. TERCARIO	128

5.6.1. SITUACION ACTUAL	128
5.6.2. NECESIDADES Y DEMANDA	129
5.6.3. PROPUESTAS	129
CAPITULO SEXTO. DETERMINACIONES PROPIAS DEL PLAN GENERAL	131
6.1. GENERALIDADES	133
6.1.1. EFECTOS Y FINALIDADES DEL PRESENTE PLAN ..	133
6.1.2. SITUACIONES URBANISTICAS TIPO Y FORMAS DE ACTUACION	133
6.2. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO	133
6.2.1. OBJETO DE LA DIVISION SISTEMATICA	133
6.2.2. AMBITOS DE ACTUACION	134
a) Parcela individual / b) Unidad básica / c) Subsector	
d) Subzona / e) Sector / f) Zona / g) Distrito	
h) Areas de actuación	
6.2.3. FINALIDAD Y UTILIDAD DE LA DIVISION DEL SUELO	137
6.3. CLASIFICACION DEL SUELO	137
6.3.1. SUELO URBANO	138
a) Consolidado por edificación	
b) Urbanizado o semiconsolidado	
c) Sin pormenorizar	
d) Suelo en proceso de reforma	
6.3.2. SUELO URBANIZABLE	139
a) Programado / b) En transición / c) No programado	
6.3.3. SUELO NO URBANIZABLE	140
a) Especialmente protegido / b) Común	
6.4. REGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO	140
6.5. CALIFICACION EN SUELO URBANO. APROVECHAMIENTOS	142
6.5.1. CONSIDERACIONES GENERALES	142
6.5.2. ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS	143
a) Usos genericos / b) Calificación global	
c) Calificación pormenorizada	
d) Calificación detallada	
6.5.3. MECANISMOS DE TRANSFORMACION Y TRANSFERENCIAS	151
a) Transformación/cambio de usos	
b) Acumulación y transferencias de aprovechamiento	

6.6. SUELO URBANIZABLE. APROVECHAMIENTO MEDIO ..	153
6.6.1. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	153
6.6.2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	154
6.6.3. CRITERIOS PARA ESTABLECER EL PROGRAMA DE SUELO	154
6.6.4. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	156
6.6.5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	157
6.7. ORDENACION FISICA	158
6.7.1. CRITERIOS DE ORDENACION EN SUELO URBANO	158
6.7.2. ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE	160
a) Sistemas generales y propuesta de estructura urbana	
b) Red viaria interior (primaria y secundaria)	
c) Superficies edificables y tipologías de edificación	
d) Tratamiento de los espacios públicos	
CAPITULO SEPTIMO. DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN GENERAL	165
7.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO SUBORDINADO EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	167
7.1.1. EN SUELO URBANO	167
a) Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)	
b) Estudios de Detalle	
7.1.2. EN SUELO URBANIZABLE	168
a) Programas de Actuación urbanística	
b) Planes Parciales	
c) Estudios de Detalle	
7.1.3. EN SUELO NO URBANIZABLE	168
7.2. MECANISMOS DE GESTION PARA LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO	168
7.2.1. DESCRIPCION	169
7.2.2. CRITERIOS DE ELECCION	171
7.3. CATALOGO DE ACTUACIONES Y SU PROGRAMACION .	173
7.4. VIGENCIA DEL PLAN. SU REVISION Y MODIFICACION	175

**CAPITULO PRIMERO.
INTRODUCCION.**

1.1. ANTECEDENTES.**1.1.1. PRESENTACION.**

Los documentos que a continuación se desarrollan constituyen el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Granada de 1985 redactado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 19 octubre 1979.

El presente Plan que denominaremos en adelante de 1985, revisa el hasta ahora vigente de 1973 que tenía carácter comarcal, actualizándolo de acuerdo con las circunstancias y adaptándolo a la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su texto Refundido (R.D. 1346/1976).

Se adapta igualmente al *Documento de Objetivos y Criterios* aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en su sesión plenaria de septiembre de 1981 y a las conclusiones y soluciones de carácter general surgidas de la *Exposición Pública del Avance del Plan* que se desarrolló durante los meses de marzo a junio de 1983.

El presente Plan se encuadra, por otro lado, en el acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo de 26 de febrero de 1983 y a la Orden de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía de 25 de mayo de 1983 que posibilitaba la desvinculación del Plan Comarcal de 1973.

1.1.2. ANTECEDENTES HABIDOS PARA LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

Las actuaciones municipales de cara a revisar el planeamiento urbano han sido, las descritas en el *Documento de Objetivos y Criterios* (pág. 15 y 16), y en el *Avance de la Revisión del Plan General* (pág. 17 y 18), además de las siguientes.

ENE/83.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Granada y simultáneamente la suspensión de licencias con carácter preventivo en determinados ámbitos de la ciudad.

OCT/83.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar el informa sobre la consideración y valoración de las sugerencias y alternativas habidas en el periodo de información pública al Avance.

FEB/84.

Se somete a aprobación inicial del Excmo. Ayuntamiento Pleno el presente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Granada.

Sin perjuicio de lo acordado para la aprobación inicial, el Plan deberá ser sometido a un periodo de exposición pública, a resultas del cual se elaborará el Documento que será sometido a aprobación provisional (verificada el 11 de septiembre de 1984) para posteriormente remitirlo a aprobación definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo de Andalucía, C.U.A.

ENE/85

Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía sobre aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación urbana.

ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO.

El presente Plan General constituye un hito de especial relevancia dentro del proceso de ordenación urbana del Municipio de Granada cuyos antecedentes más notorios son:

Ordenanzas Municipales de 1904, aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento el 28 de mayo de 1904 y por el Sr. Gobernador Civil el 25 de octubre del mismo año, regulaba a través de sus ocho títulos, los temas de Policía Urbana, conducciones aéreas y del subsuelo, construcciones-instalaciones industriales, etc.

Proyecto de ordenación urbana y alineaciones de 1949, aprobado por el Ministerio de la Gobernación en 1951, contenía además de un Proyecto de Alineaciones, una zonificación y unas Ordenanzas Generales de la construcción que fueron sensiblemente modificadas por acuerdos de 17 de junio de 1955, 13 de mayo de 1959 y 15 de noviembre de 1963 además de la Ordenanza de Remodelación de Calvo Sotelo de 1967.

Plan general de ordenación de la comarca de Granada, aprobado definitivamente el 27 de enero de 1973.

El Plan General de ordenación de la Comarca de Granada promovido por el Ayuntamiento de Granada y cuyo ámbito incluía el municipio de la capital y 21 municipios de su entorno próximo, delimitación ésta derivada fundamentalmente del ámbito territorial establecido por el Decreto de creación del Polo de Desarrollo de Granada de 1968.

El Plan de 1973, como lo denominaremos en adelante, es el primer instrumento de carácter "legal" que se aprueba para el municipio 17 años después de la entrada en vigor de la Ley de Régimen del Suelo de mayo de 1956 que obligaba a su formulación con carácter inmediato.

El análisis de este vacío instrumental se realiza en varios apartados de la MEMORIA, pero queremos significar, por sus consecuencias, su simultaneidad en el tiempo con el momento de mayor crecimiento urbano de nuestra ciudad y su desfase en el tiempo —es quizá el último Plan de capital de Provincia que se re-

1.1.3.

ducta al amparo de la Ley de 1956— con la realidad del proceso urbano de nuestras ciudades que lo descalifica a priori en la mayoría de sus determinaciones. De cualquier forma la incapacidad, cuando no la negligencia culpable, de las Administraciones actuantes convierten prácticamente en inútil el marco de desarrollo integral que dicho planeamiento podría suponer, relegándolo a mero instrumentos delimitador de las expectativas especulativas del suelo como mercancía lucrativa.

Y como *desarrollo del Plan General de 1973* se formulan los siguientes Planes:

Plan Parcial de Ordenación. Centro de interés turístico nacional "El Serrallo" promovido por el C.I.T.

Plan Parcial de Ordenación Granada-Sur.

Aprobado definitivamente el 19 de febrero de 1976, promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Parcial de Ordenación Granada-Oeste.

Aprobado definitivamente el 27 de junio de 1978 y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Parcial de Ordenación Granada-Norte.

Aprobado definitivamente el 10 de abril de 1981 y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Parcial de Ordenación G-7.

Aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento, fue denegada su aprobación definitiva y posteriormente suspendida previo recurso de reposición. Promovido por la iniciativa privada.

Plan Parcial de Ordenación G-10/G-11/G-13.

Aprobado inicial y provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento quedó en suspenso su aprobación definitiva. Promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Parcial de Ordenación Polígono de Almanjajar.

Aprobado definitivamente el 26 de mayo de 1976 y promovido por el I.N.U.R. (M° de Vivienda).

Plan Parcial de Ordenación Polígono de la Paz.

Aprobado definitivamente el 20 de febrero de 1960 y promovido por el I.N.U.R. (M° de Vivienda).

Plan Parcial de Ordenación G-12.

Aprobado definitivamente el 10 de marzo de 1977 y promovido por la iniciativa privada.

Plan Especial San Lázaro.

Aprobado definitivamente y promovido por el Excmo. Ayuntamiento. Este Plan Especial de Reforma Interior no ha sido ejecutado por casi imposibilidad de gestión.

Plan Especial Matadero.

Aprobado definitivamente y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Especial San Matías.

Aprobado definitivamente y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Especial San Jerónimo.

Aprobado inicial y provisionalmente y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Especial Cercado Bajo de Cartuja.

Aprobado inicial y provisionalmente y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

Plan Especial Albaycín.

Aprobado inicial y provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento, su aprobación definitiva se encuentra suspendida.

ANTECEDENTES DEL PROPIO PLAN DE 1985.

Los antecedentes inmediatos al presente proyecto de Plan, lo constituyen los ya citados documentos de *Criterios y Objetivos* aprobado en septiembre de 1981 y el *Avance de la Revisión del Plan*, aprobado en enero de 1983.

El primero fue redactado por una comisión mixta de técnicos municipales y expertos externos y los portavoces de los Grupos Municipales en aquel momento representados en el Ayuntamiento, dicho documento fue aprobado unánimemente por el Ayuntamiento, y sirvió de arranque para la formulación del Plan, por un lado y del inicio para un debate público de participación en el mismo.

El segundo fue aprobado igualmente por unanimidad del Pleno del Ayuntamiento.

No obstante con posterioridad a la redacción del Avance, la *Consejería de Política Territorial e Infraestructura*, en su Orden de 25 de mayo de 1983 (véase anexo) sobre revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aporta nuevas soluciones que deben ser comentadas:

- Se autoriza la desagregación de los municipios comprendidos en el Plan de 1973 y la revisión del planeamiento por cada uno de ellos mediante el instrumento de planeamiento que proceda, siguiendo los criterios del artículo 3.2. del R.P., de modo que su aprobación definitiva determinará el cese de la vigencia del Plan de 1973 para el municipio respectivo.
- Se encomienda a la Dirección General de Urbanismo, la redacción de un avance de planeamiento que contenga los criterios urbanísticos para la coordinación y compatibilización del planeamiento del área comarcal de Granada.

Así pues, la disposición que comentamos, se produce en la línea del dictamen expuesto en la documentación cuyo contenido es asumido por la presente memoria del Plan General, como mera explicación del trasfondo legal de la orden de la Consejería, que en definitiva, viene a acoger la propuesta de la Dirección Provincial de Urbanismo.

1.1.4.

Esta Orden de la Consejería de Política Territorial e Infraestructura apoya de forma taxativa las conclusiones que ya fueron recogidas en el *documento de Avance de la Revisión del Plan General*.

1.2. ANEXO

1.2.1. ORDEN DE 25 DE MAYO DE 1983 SOBRE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA. CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA.

De conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada, en sesión de 26 de febrero de 1982; teniendo en cuenta el principio constitucional de autonomía municipal contemplado en el artº 140 de la Constitución; a la vista de lo dispuesto en el párrafo 3 del artº 1º del Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre, el artº 3.2. del Reglamento de Planeamiento; atendiendo a las solicitudes formuladas por los ayuntamientos comprendidos en el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada: Granada, Albolote, Alhendín, Armilla, Atarfe, Cajar, Cenes de la Vega, Cullar Vega, Churriana, Las Gabias, Huetor Vega, Jun, Maracena, Ogíjares, Peligros, Pinos Puente, Pulianas, Santa Fe, Vegas de Genil y La Zubia, y a propuesta del Director General de Urbanismo he tenido a bien resolver lo siguiente:

Primero: Autorizar la desagregación de los municipios del Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada y consiguientemente la formulación del planeamiento municipal necesario para la ordenación de cada uno de ellos, a través del Plan General de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo con los criterios que sobre elección de figura de planeamiento establece el artº 3.2. del Reglamento de Planeamiento, de tal modo que una vez aprobado definitivamente determine el cese de la vigencia del actual Plan General para el correspondiente término municipal.

Segundo: Encomendar a la Dirección General de Urbanismo la redacción de un Avance de Planeamiento, de los contemplados en el artº 115 del Reglamento de Planeamiento, que contenga las directrices y criterios de coordinación y compatibilización de planeamiento para el área comarcal de Granada y que pueda incluir en su ámbito de aplicación a otros municipios afectados por la problemática comarcal.

Tercero: Los municipios de los Ogíjares y Las Gabias, sin perjuicio de tener por aprobados definitivamente sus respectivos planeamientos, y aquellos otros, cuyos instrumentos de planeamiento sea aprobado definitivamente, adaptarán el mismo al Avance de Planeamiento más arriba mencionado.

Cuarto: Notificar la presente Orden a los municipios afectados y a la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada, así como publicarla en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. *Sevilla, 25 de mayo de 1983.*

JAIME MONTANER ROSELLO. Consejero de Política Territorial e Infraestructura

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN/ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

La Disposición Transitoria Primera de la ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que los Planes Generales de Ordenación vigentes en la actualidad se adaptarán a lo dispuesto en esta ley imponiendo la obligatoriedad de proceder a ello dentro de unos plazos reiteradamente incumplidos por circunstancias diversas y que ha propiciado que el M.O.P.U. haya salido al paso de los retrasos en la adaptación de los planes mediante un Decreto (R.D. 16/81) en el que se insta a la adaptación definitiva, a la vez que introduce medidas de adaptación automáticas, aunque transitorias y que el Ayuntamiento de Granada ha utilizado mediante la *Delimitación de Perímetro Urbano* aprobado definitivamente el 25 de enero de 1983 dentro de la Estrategia General seguida para la formulación de la Revisión del Plan General.

Pero la adaptación interesa, no sólo por cumplir esta obligación, sino porque el régimen jurídico de la nueva ley es más adecuado para la gestión Municipal que el de la Ley de 1956.

Puede decirse que, de manera generalizada, la adaptación de los Planes Generales Municipales comenzó cuando después de las elecciones municipales de 1979, se produjo el acceso de las Corporaciones Democráticas.

Este profundo cambio acarreo igualmente la incorporación a la vida municipal de *nuevos objetivos y criterios de gobierno local* que necesitaban traducirse en el contenido de cada planeamiento urbanístico necesitaban traducirse en el contenido de cada planeamiento urbanístico municipal y ello no tanto por un espíritu de discrepancia sistemática con el planeamiento anteriormente vigente, sino por la prueba evidente en cada caso de la necesidad de proceder a tal revisión.

En términos generales se puede considerar en cualquier caso, que, la alteración drástica que la crisis económica a partir de 1973 introdujo en los supuestos en que se fundamentaban los planeamientos desarrollados, son circunstancias sobrevenidas que justifican la revisión del planeamiento, de acuerdo con lo que dispone el artº 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

No obstante, son razones de fondo —aparte de la oportunidad obligatoriedad legal— las que obligan, por así decir, a afrontar la Revisión del Planeamiento de 1973.

Haciendo abstracción del carácter comarcal del Plan 1973 cuyas consecuencias se analizan en otros apartados de esta Memoria, y del que podrían hacerse consideraciones positivas, el Plan General que afecta al Municipio de Granada contenía una serie de determinaciones que por su aplicación en casos o por su incumplimiento en otro resultaba gravemente perjudicial a la ciudad.

En ese sentido podemos señalar:

1.3.

- La falta de precisión en la Documentación que ha motivado interpretaciones muy dispares y cambiantes a lo largo de su vigencia.
- La ocupación de zonas de alto valor productivo o paisajístico y ecológico y la permisividad de ocupación en las zonas que el Plan preservaba, a través de vías de excepcionalidad o simplemente normativas.
- El desajuste entre los suelos de desarrollo y la evolución de la ciudad con el incumplimiento flagrante (y esto no es defecto del Plan) del Plan de Etapas del mismo.
- La ignorancia de la ciudad existente, una de las más valiosas que existen en nuestro país desde el punto de vista histórico y artístico, propiciando su destrucción a través del otorgamiento generalizado de plusvalías desorbitadas en el casco histórico, manteniéndose por omisión del propio Plan, las alineaciones de 1951, proyecto del que si bien se pueden hacer valoraciones positivas en otros aspectos, consagraba la destrucción de la trama urbana del casco.
- La imposibilidad de acompasar el crecimiento y ocupación del suelo residencial con la consecución de suelos necesarios y complementarios para dotaciones y equipamientos de los que exceptuando los Polígonos de Promoción Pública (Cartuja y Almanjayar), nada se ha conseguido en los 10 años de vigencia del Plan.

En este contexto, de imperativo legal, y de la situación sobrevenida en desarrollo del anterior Plan, se manifiesta como absolutamente necesario proceder a la Revisión y Adaptación del Plan de 1973.

1.4. NATURALEZA Y CARACTER DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

El presente Plan supone una Revisión en profundidad de los criterios precedentes contenidos en el planeamiento anterior de cara a:

- Paralizar el proceso de destrucción de la ciudad histórica, invirtiendo los términos para una adecuada conservación, rehabilitación y mejora.
- Determinar una asignación de usos e intensidades del suelo, que además de una mayor equidad y justicia distributiva permita una progresiva mejora de la *calidad de vida urbana* conforme, cuando mínimo, a los estándares fijados en la Ley del Suelo.
- Dotar de unos mecanismos ordenados y adecuados para el proceso de desarrollo y creación de la ciudad que queda por hacer.
- Instrumentar la gestión de forma que posibilite la ejecución de las propuestas.

En esta dirección el Plan que se propone se caracteriza específicamente por los siguientes aspectos:

- El Plan General tiene un *carácter flexible*, dentro de los límites legales vigentes, como instrumento de control que va a utilizarse durante un periodo de tiempo todavía dominado por la crisis y el estancamiento económicos actuales y en todo caso, por la incertidumbre cara al futuro.
 - El Plan General es el *vehículo* mediante el cual se *introduce con plena eficacia, en Granada el régimen jurídico de la Ley del Suelo 1975 y sus Reglamentos*. Esto tiene especial importancia en lo que se refiere a la consolidación de derechos y obligaciones derivadas de la aprobación del Plan General, ya que en algunos casos sus consecuencias trascenderán más allá de su periodo de vigencia. Especial atención se ha dado así a las posibles consecuencias de la aplicación del artículo 87.2 de la Ley.
 - El Plan General, aunque contiene todos los ingredientes de un plan completo y definitivo, *debe considerarse como transitorio*, suponiendo el primer ciclo de un proceso de planeamiento en continua revisión (con periodos de cuatro años) y aproximación a la evolución política, administrativa y económica propia y de otros entes de la Administración en sus distintos niveles.
 - El carácter transitorio no debe obrar, sin embargo, en perjuicio de su *eficacia* durante su vigencia y programación cuatrienal; ni tampoco de la *seguridad* de las acciones, públicas y privadas, emprendidas dentro de estos periodos. El *plazo mínimo* de vigencia para el que se ha aprobado el Plan General, garantiza y da seguridad por una parte, al tráfico jurídico antes de que expire dicho plazo, de manera que *cualquier reducción de los derechos consolidados o acuerdo de las cargas convenidas con los particulares, deberá ser objeto de expropiación o compensación*; por otra, al interés público, ya que una vez transcurridos los plazos de vigencia o programación, el Ayuntamiento tendrá otra vez libertad para reconsiderar las circunstancias y adoptar nuevas decisiones acordes con su política, sin ninguna cortapisa. Además, con esto se reduce considerablemente el riesgo y la trascendencia de las calificaciones que no vayan seguidas de inversiones efectivas y se estimula de un modo indirecto, pero eficaz, la necesaria oferta de suelo.
- La transitoriedad viene así acompañada de una voluntad de garantía que podrá superar los propios límites de vigencia del Plan: a través de las fórmulas de compromiso normales (de la Ley) o por las que con carácter extraordinario se puedan convenir entre particulares y el Ayuntamiento, según la práctica actual de los convenios.
- En el desarrollo de las estrategias se ha contemplado con el Plan General, no solo el futuro inmediato dentro del plazo de cuatro años (que marca la revisión del Programa) de vigencia mínima, sino también, las consecuencias del desarrollo *a largo plazo*. Una mínima aptitud de cautela, exigía le-

vantar la vista para explorar horizontes más alejados, que aún con *visibilidad* escasa puede dar información esencial. Especialmente esta exploración ha tenido interés en el caso del crecimiento demográfico y de las demandas derivadas sobre recursos —de agua, suelo, etc.—

- El Plan General se ha redactado también con vistas a la posible proliferación en Granada de la práctica de los *convenios*, muy extendida ya en otras ciudades españolas.

En este sentido, el Plan General debe entenderse como el *marco legal o pliego de condiciones capaz de clarificar y regular los convenios*. Se trata con ello de facilitar el concurso de todo tipo de empresas, personas individuales, organismos, etc. y de dar una *mínima base legal a la negociación*. Con el Plan General se trata de reducir esta fórmula, en lo posible, a los mecanismos previstos en la propia Ley del Suelo, para el caso de planes parciales o especiales, redactados por particulares.

- El Plan General, se ha concebido *como un instrumento al servicio del Ayuntamiento y no como una Administración paralela con poderes propios y separados de aquél*. Razón ésta, entre otras, para renunciar al Plan Comarcal por ahora y en tanto no exista una administración Comarcal. La *Comarcalización del Planeamiento* debe hacerse por el momento, respetando la supremacía de los Ayuntamientos sobre los Planes, mediante la cooperación entre los Ayuntamientos de la Comarca y la coordinación de los respectivos planes.
- No puede olvidarse tampoco, que el presente Plan General es el primer instrumento hecho a la medida del régimen de *Corporación Democrática*, introducido a partir de la *nueva Constitución Española*. El Plan ha tenido que adquirir así un grado adecuado de *equilibrio entre la ruptura con los planes anteriores —necesaria para dar cabida a la nueva política municipal— y la continuidad para no frenar aún más la ejecución del planeamiento en marcha y la iniciación de nuevos planes*.

Se ha intentado con el Plan llegar a un mínimo compromiso para evitar producir, con los cambios, daños innecesarios a particulares. Sin embargo, no se puede olvidar que el planeamiento trata el interés público, y que éste sólo puede garantizarse, algunas veces, en detrimento del interés privado.

- Con el Plan General se trata de *facilitar el control del nuevo desarrollo, al mismo tiempo que se establecen las condiciones para acabar, mejorar y conservar el núcleo actual*.
- El Plan General tiene *carácter estratégico* en cuanto establece las directrices de desarrollo, pero tiene además, *carácter normativo* en cuanto contiene de normas legales para adecuar el comportamiento de los actores del desarrollo a aquellas directrices. Tiene además *carácter programático*, en cuanto establece el marco económico y el programa para la actuación directa del Ayuntamiento y de otros entes de la Administración.

El Ayuntamiento no debe reducirse a la aplicación de la Normativa y al desarrollo del Programa para llevar a cabo el Plan General. La *cooperación*, con otros entes de la administración y con empresas particulares, puede aumentar la propia capacidad, normativa y de inversión, incorporando los recursos de otros en la consecución de los objetivos del Plan General.

— *En resumen, como ya se ha dicho al principio, el presente Plan General ofrece, dentro de su estricta adaptación a la Ley del Suelo, características peculiares, derivadas de la problemática específica del Municipio de Granada y de las circunstancias concretas, técnicas, económicas, políticas, administrativas y legales, del momento actual.*

RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE O EN TRAMITACION. 1.5.

En este apartado se consideran las situaciones provinientes del régimen urbanístico vigente o en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General. Genéricamente se confirma la casi total obsolescencia de dicho planeamiento por diversas motivaciones.

- a) En primer lugar por su desfase, tanto desde el punto de vista legal —la mayoría desarrolla el Plan General vigente formulado al amparo de la Ley del Suelo de 1956— como del cumplimiento de su propia programación. Se puede afirmar que a excepción de los Planes Parciales promovidos por el I.N.U.R. (actual I.P.P.V.) ningún plan ha sido ejecutado conforme a su propio programa.
- b) Existen grandes contradicciones entre la estructura urbana existente y la propuesta por el Plan General de 1973, tanto en usos como en ordenación y aprovechamientos.
- c) El mantenimiento en vigor —que de forma complementaria conlleva el Plan General de 1973— del Plan de Alineaciones de 1951, irrealizables cara a la conservación del casco histórico.
- d) La falta de precisión en la Normativa de aplicación. La totalidad del Casco Histórico y gran parte de la ciudad consolidada se han regido por unas escuetas normas de edificación incluidas en el Plan General de 1973.
- e) El planeamiento parcial no ha sido ejecutado en gran parte por la dificultad que entrañaba la gestión del mismo y que ha propiciado actuaciones de carácter ilegal, cuando no de congelación absoluta en su ejecución.

Estas y otras muchas consideraciones motivan la casi nula incorporación al nuevo planeamiento del que le ha precedido. Se relaciona a continuación este planeamiento y sus características.

Plan General de Ordenación.

Aprobado definitivamente en enero de 1973 y promovido por el Excmo. Ayuntamiento.

La oportunidad brindada por la Reforma de la Ley del Suelo de 1975 sirve, entre otras razones, para proceder a una Revisión a fondo de las determinaciones del mismo que, salvo en casos aislados, ha sido utilizado casi exclusivamente como elemento regulador de volumen edificable.

El presente Plan General contiene modificaciones fundamentales en lo referente a clasificación y calificación de suelo, asignación de usos y aprovechamientos, infraestructuras generales, equipamientos, etc...

Los Planes que a continuación se enumeran son, en algunos casos, desarrollo del Plan General de 1973, en otros planes especiales o planes anteriores al citado Plan General y que éste incorporó íntegramente en sus determinaciones.

— **Plan Parcial de Ordenación Centro de interés turístico nacional "El Serro"**. Se encuentra ejecutado, dotado de la totalidad de los Servicios. No se introducen modificaciones fundamentales en sus determinaciones y estructura.

— **Plan Parcial de Ordenación Granada-Sur.**
Sus determinaciones no son asumidas por el Plan General.

— **Plan Parcial de Ordenación Granada-Oeste.**
Su ámbito incluía áreas de suelo urbano y de reserva urbana.
Sus determinaciones no son asumidas por el Plan General, que realiza para su ámbito una desclasificación importante de suelo.

— **Plan Parcial de Ordenación Granada-Norte.**
Su ámbito incluía, al igual que el Oeste y el Sur, suelo urbano y suelo de reserva urbana y sus determinaciones tampoco son asumidas por el presente Plan.

— **Plan Parcial de Ordenación G-7.**
Su ámbito era suelo de reserva urbana y no se recogen en el Plan sus propuestas de ordenación. En su totalidad es clasificado como suelo urbanizable.

— **Plan Parcial de Ordenación G-10/G-11/G-13.**
Se desarrollaba íntegramente sobre suelo de reserva urbana, el Plan no recoge sus propuestas de Ordenación.

— **Plan Parcial de Ordenación Polígono de Almanjajar.**
Unico Plan ejecutado según sus determinaciones, se incorpora íntegramente la asignación de aprovechamientos definidos por este Plan aunque se proponen

una serie de modificaciones en las zonas aún no consolidadas por la edificación para ajustarlas a las líneas generales que propone el Plan.

— **Plan Parcial de Ordenación Polígono de La Paz.**

Se encuentra totalmente consolidado y su tratamiento en el Plan se corresponde con el del resto del suelo urbano consolidado.

— **Plan Parcial de Ordenación G-12.**

Se recoge solo la parte ejecutada del mismo, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento asignado por este.

— **Plan Especial de San Lázaro de 1976.**

El ámbito de este Plan Especial, cuya ejecución no ha sido iniciada, queda calificado por el Plan General como *suelo urbano en proceso de reforma* y el correspondiente P.E.R.I., cuyo Avance fue aprobado por la Corporación como *actuación inmediata* dentro del proceso de la Revisión, el 25 de enero de 1983, se tramita simultáneamente con el presente Plan General 1985 y es asumido plenamente por este, en las condiciones descritas en su Normativa.

— **Plan Especial Matadero.**

Se respeta íntegramente.

— **Plan Especial San Matías.**

Sus determinaciones se sustituyen por las del Plan General.

— **Plan Especial San Jerónimo.**

Se incorpora íntegramente en la medida en que sus determinaciones se ejecuten en el plazo que fija, según las condiciones descritas en la Normativa del Plan General, ya que se considera suelo urbano en el proceso de reforma.

— **Plan Especial Cercado Bajo de Cartuja.**

Se incorpora íntegramente al Plan General en la medida en que es coincidente con los objetivos de la Revisión.

— **Plan Especial Albaycín.**

El Plan General recoge sus determinaciones fundamentales.

Ya se apuntaba en el Avance la necesidad de no considerar el planeamiento como una formulación cerrada y estanca, sino más bien como un proceso abierto y flexible en que tuviesen cabida una serie de actuaciones paralelas que, encuadradas en el contexto general de la Revisión, produjesen (por razones de urgen o de oportunidad) efectos que se adelantasen en el tiempo a la aprobación

definitiva del Plan. En esa línea la *Oficina redactora del Plan* propuso una serie de *Actuaciones que con la denominación de Inmediatas* fueron formuladas y tramitadas simultáneamente a la elaboración de Plan y su Avance y cuya relación y motivaciones se exponen a continuación:

Actuación inmediata 1ª. Modificación del Plan General - Sector Casillas Bajas (Zaidín).

Denominada Plan Especial Casillas Bajas fue aprobada definitivamente durante el proceso de revisión. Posibilita la conservación y mejora de un barrio que el Plan General y Plan Parcial Sur habían dejado fuera de ordenación. *Es asumida plenamente por las determinaciones del Plan General.*

Actuación inmediata 2ª. Delimitación del perímetro urbano, (según R.D. 16/81).

Se trata de la delimitación de suelo al amparo del Decreto 16/81 y su aprobación definitiva fue simultánea a la exposición del Avance. Supone, de hecho, una adaptación transitoria y de urgencia a las determinaciones de la Ley del Suelo de 1975. *Ha servido también de medida cautelar dentro del proceso de Revisión*, para el suelo aún no consolidado.

Actuación inmediata 3ª. Criterios de interpretación de las normas de aplicación directa.

Han supuesto una toma de posición clara y explícita del Ayuntamiento con vistas a la Protección del patrimonio urbanístico. *Ha servido a la vez de medida cautelar dentro del proceso de Revisión.*

Actuación inmediata 4ª. Plan especial de reforma interior del barrio de San Lázaro.

La degradación de este barrio ha llegado a su límite suponiendo un grave peligro desde el punto de vista higiénico-sanitario y de seguridad. La existencia de un Plan Especial de ejecución inviable motivó que el Ayuntamiento encargara con carácter de urgencia la formulación de un Plan de Reforma coherente con los objetivos de la Revisión y cuya gestión fuese acorde con la estructura de propiedad existente.

El Plan ha sido redactado por los arquitectos Díaz Recasens y Mir de Miguel y el Plan General asume sus determinaciones, respetando su autonomía instrumental.

Actuación inmediata 5ª. Plan Especial de reforma interior y Plan Parcial Bola de Oro.

Las expectativas de edificación no encajadas en las determinaciones del Plan Parcial Sur y la degradación de un barrio declarado fuera de ordenación por el citado Plan, motivaron que, de nuevo, el Ayuntamiento encargara con carácter

urgente la formulación de dicho Plan Especial y un Plan Parcial para el suelo urbanizable contiguo que ha sido redactado por los arquitectos Alcón G^a de la Serrana, Bajo Molina y Oliveras. El Plan General incorpora como propias sus determinaciones.

Enumerado el planeamiento vigente o en tramitación a la fecha de la aprobación inicial del presente Plan General, su situación desde el punto de vista jurídico quedaría como sigue:

— **Plan General de 1973.** Siendo el nuevo Plan, resultado de su revisión, ceñida al término municipal de Granada, quiere ello decir que por la propia Ley del Suelo y la Orden citada de 25-5-83, la aprobación definitiva del nuevo Plan producirá su automática y simultánea derogación en el territorio del municipio de Granada ciudad.

— **Planes Parciales.** Granada-Sur, Granada-Oeste, Granada-Norte, G-7, G-10/G-11/G-13 y G-12: Dado que sus determinaciones respectivas no son asumidas por el nuevo Plan, que contiene otras propuestas diferentes para sus ámbitos respectivos, su derogación tendrá lugar en iguales términos que para el Plan General de 1973 en el municipio granadino.

Por analogía con el orden jerárquico de las normas y partiendo del carácter normativo de los planes, el Plan General, que es el único instrumentos de ordenación integral del territorio, debe ser norma de superior rango a la que se remita el planeamiento parcial que ha de quedar derogado, cuando entre en contradicción con el primero.

Por lo que se refiere a los **Planes Especiales** citados, cabe repetir lo dicho para los Planes Parciales cuya derogación es automática como consecuencia de la aprobación del nuevo Plan General, con la excepción de los P.E. de Matadero y San Jerónimo y las salvedades, enunciadas anteriormente.

Problema diferente sería el de las consecuencias indemnizatorias que la operación así realizada, puedan suponer para la Administración, por la modificación operada en las determinaciones del planeamiento, en cuanto a aprovechamientos, usos, etc...

Desde un punto de vista técnico y general de revisión del planeamiento, ha de reconocerse que este tema lleva consigo una gran carga de problemática jurídica y que estamos ante una de las cuestiones candentes en el actual urbanismo, por la política de revisión del planeamiento, acometida por los nuevos Ayuntamientos democráticos.

El Plan no pretende desconocer los que sean verdaderos derechos adquiridos de los administrados, pero tampoco confundirlo con lo que únicamente sean meras expectativas jurídicas, con ropaje de derecho adquirido.

El Plan quiere atenerse en este punto como en otros a la Ley del Suelo vigente cuya filosofía se expresa meridianamente en el apartado V de su Exposición de Motivos:

La aptitud para edificar la da el Plan, pero el derecho a edificar se condiciona con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que impone al propietario, dentro de los plazos previstos en el propio Plan.

La regulación del uso de unos terrenos a nivel de Plan Parcial consolida de forma concreta la expectativa de urbanización. Sin embargo esta expectativa tampoco es definitiva, si no va inmediatamente seguida de la ejecución de la urbanización y del cumplimiento por el propietario de sus obligaciones y cargas ... quedando condicionada a unos plazos de caducidad...

Prescindiendo de otras problemáticas que plantea el artículo 87.2 de la Ley del Suelo, se entiende que una aplicación correcta del mismo ha de estar presidida por la que la Ley piensa y quiere en este punto y nada más esclarecedor de ello que el párrafo transcrito (sin que nos sea posible descender a otro nivel, ya que llevaría al examen de una casuística de posibles supuestos, impropio de una Memoria de Plan General).

Por último, en cuanto a las actuaciones emprendidas durante la elaboración del nuevo planeamiento, entendemos lo siguiente:

En cuanto al **Plan Especial Bola de Oro** debe añadirse para mejor información que el P.E.R.I. correspondiente, es objeto de tramitación separada acompañada también de un *Plan Parcial*, con ámbito contiguo, referido a la sub-clase de suelo urbanizable en transición, cuyo concepto figura explicitado en la Normativa.

Así pues las determinaciones de ambos planes son asumidos y recogidos por el Plan General, respetando su autonomía formal como tales instrumentos de planeamiento.

Por el contrario, aprobado definitivamente el Plan General, quedarán derogados los instrumentos de planeamiento en que se han plasmado las *Actuaciones Inmediatas de Delimitación de Perímetro urbano y Criterios de Interpretación Directa*, porque el Plan tiene sus propias determinaciones que suponen la asunción de dichas actuaciones.

El Plan General asume el **Plan Especial Casillas Bajas** y **Plan Especial San Lázaro**, en los términos descritos en la Normativa, al ser clasificado su suelo como urbano en proceso de reforma.

1.5.1. RELACION CON OTROS PLANEAMIENTOS.

Expuesta en el anterior apartado la situación en que queda el planeamiento anterior —vigente o en tramitación— al presente Plan General, solo resta por examinar la relación del mismo con otros planeamientos.

Concretamente, su relación con las futuras determinaciones de orden urbanístico, que se aprueben *para la comarca de Granada*, haciendo abstracción del instrumento formal en que se puedan plasmar.

Llegado este punto, hay que retomar la Orden citada de 25-5-83 de la Consejería Andaluza de Política Territorial, que en su artículo 2º encomienda a la Dirección General de Urbanismo, la redacción de un Avance de Planeamiento, que contenga las directrices y criterios de coordinación y compatibilización del planeamiento en el área comarcal de Granada..., ordenando a los municipios que tengan aprobado definitivamente su planeamiento, la adaptación del mismo a dicho planeamiento.

La disposición, que comentamos, se pronuncia en línea coherente con la estrategia autorizada para la revisión del planeamiento comarcal de 1973, consistente, como ya se expuso, en autorizar a los municipios del área comarcal para realizar separadamente la revisión mediante el instrumento de planeamiento correspondiente.

Quiere ello decir que los planeamientos que resulten de esa revisión, tendrán que armonizar entre sí, recogiendo como determinaciones propias, los criterios de coordinación y compatibilización que se aprueben.

Cuando llegue ese momento, si existiese discrepancia entre el Plan General y tales criterios, será obligatoria su adaptación, acometiendo su revisión, como ya se prevé en la Normativa del Plan.

CONTENIDO Y DOCUMENTACION DEL PLAN

El presente Plan General de ordenación del Municipio de Granada ha sido estructurado en los siguientes Documentos cuyo contenido, y alcance es:

INFORMACION URBANISTICA

— Se compone de 18 documentos elaborados a lo largo del proceso de formulación del Plan General que comprenden toda la información referida al Municipio de Granada, en cuanto a características Físicas, Socio-Económicas, Urbanísticas, Culturales, etc... además de los Documentos previos al presente Plan y la Memoria de Participación Pública habida durante su redacción.

Su contenido rebasa en muchos casos los requerimientos propios de un Plan y suponen una información exhaustiva del Municipio y un material documental como nunca se había realizado y que debería ser objeto posterior de explotación para constituir la base de un auténtico bando de datos de gran utilidad para la actuación de la Administración.

1.6.

1.6.1.

1.6.2. EL PLAN PROPUESTO

Se compone a su vez de:

1.6.2.a. Memoria

- En la *Introducción* se recogen los antecedentes de tipo jurídico y administrativo que han configurado la Revisión del Presente Plan. La *conveniencia y oportunidad* de la Revisión del Plan en base a las condiciones objetivas existentes. *La naturaleza y carácter del mismo y la relación con el planeamiento vigente* hasta el momento de la aprobación.
- En la *Información Urbanística*. Se recogen el resumen del contenido de la información que ha quedado expuesto en el epígrafe anterior.
- La *Estrategia General del Plan*. Expone de una manera jerarquizada las líneas generales propositivas con respecto al territorio, *La estrategia Comarcal* dentro de la que se enmarca el Plan General y que evidentemente tiene carácter indicativo por trascender de la Competencia Municipal. *La estrategia Municipal* referida al Municipio y donde si tiene el Plan carácter de determinaciones, para las distintas clases de suelo propuestas. *La estrategia respecto a la ciudad actual y por fin la ciudad histórica* ámbito de especial importancia para la ciudad de Granada.
- *En las Hipótesis y Objetivos Socioeconómicos* se establecen los parámetros que se han utilizado para el *dimensionamiento del Plan* deducidos de las *Proyecciones de población y las proyecciones de Empleo*.
- *En la Descripción de las propuestas sectoriales* se expone de manera detallada el tratamiento que dá el Plan a los distintos sectores a considerar en cuanto a *Vivienda, Equipamiento, Espacios Libres, Industria, Tercario e Infraestructuras*.
- *En las Determinaciones propias del Plan*, se hace introducción y descripción de los contenidos de la Normativa en cuanto a *División Sistemática del Suelo, la clasificación y Régimen Urbanístico del mismo. El Aprovechamiento Urbanístico* que el Plan asigna tanto al suelo urbano como urbanizable, en función del uso y la intensidad. *El aprovechamiento Medio* para el Suelo Urbanizable Programado, en las distintas áreas y subsectores del mismo y la *Ordenación Física* en cuanto a su carácter normativo y vinculante que tienen las Alineaciones y Ordenanzas.
- En el *Desarrollo y Gestión del Plan General*, se describen los mecanismos de *Planeamiento y Gestión* del presente Plan, la naturaleza y carácter del *Catálogo de Acciones y su programación*, así como la *Vigilancia y condiciones de Revisión del Plan*.

Normativa

- *Las disposiciones de caracter general* contienen los aspectos normativos referentes a Naturaleza, Vigencia, Ambito, Documentación y Sistemática.
- *Las Normas de procedimiento* para las actuaciones de desarrollo de las determinaciones del Plan General.
- *Las Normas de actuación e intervención* donde se determinan los tipos de actuación, las competencias municipales y los derechos y obligaciones de los propietarios.
- *Normas sobre el Regimen de Suelo* con disposiciones sobre la clasificación del suelo los ámbitos de la División Sistemática y la asignación, Aprovechamientos con relación de usos e intensidades.
- *Normas de diseño y calidad* que definen de forma general las características físicas de las intervenciones urbanísticas.
- *Normas específicas* para cada clase de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Este documento esta acompañado de una *Normativa específica de usos*, los *cuadros de la Normativa*, y la *Normativa específica de protección de edificios y otros elementos de interés y Normas específicas de actuación en areas de interes arqueológico*.

Ordenanzas

- Contiene las Ordenanzas generales sobre *Intervención y uso del suelo*, condiciones que ha de cumplir las *obras de urbanización*, *Condiciones generales de uso y de edificación*, *Condiciones particulares de la edificación* y *Condiciones de seguridad de la edificación*.

Programa de Actuación

- En las *Consideraciones Generales* se contiene la *Función y Contenido del Programa de Actuación* con referencia a las disposiciones legales y Reglamentarias sobre el mismo, donde se establecen los compromisos de los propietarios de las distintas clases de suelo. *Metodología y Criterios para la asignación de inversiones* a los distintos agentes de inversión en el proceso urbano.
- En el *Programa de Actuación en sistemas generales* se contiene igualmente el Catálogo de acciones, su priorización e inclusión en programa dentro de los dos cuatrienios y aquellos que se remiten a un 3º y 4º cuatrienio de programación.
- En el *Programa de actuación en suelo urbano*. Se contiene el Catálogo de acciones de las *áreas de actuación en Suelo Urbano*, con su correspondiente programación y orden de prioridades. *La mejora de deficit de*

1.6.2.b**1.6.2.c****1.6.2.d**

urbanización y las actuaciones en materia de Patrimonio Histórico Artístico.

- *En el suelo urbanizable programado* se establece el orden del programa así como la definición de sectores de planeamiento y su ajuste a las necesidades de esta clase de suelo.
- *En suelo urbanizable no programado* que se incluye en el a pesar de su carácter de no programado a efectos de su definición.
- *En suelo no urbanizable* se definen las actuaciones que el Plan propone para esta clase de suelo.
- Se incluyen igualmente aquellas *otras actuaciones* que formando parte de las propuestas del Plan no están incluidas en ninguno de los sectores contemplados.
- Por fin las condiciones para la *Revisión del Programa establecen los tres tipos de indicadores, Poblacionales, Económicos y de Gestión* que de forma potestativa o vinculante determinarían la Revisión del Programa de Actuación.

Planos

Plano 1. Estructura general y orgánica del territorio. Consta de cuatro hojas y contiene la clasificación de suelo en todo el término Municipal, más la áreas de protección específica y elementos fundamentales de infraestructura del Territorio.

Plano 2. Clasificación y calificación del suelo. (Usos globales y pormenorizados). Consta de 33 hojas y contiene grafiada la división sistemática del Plan en los niveles establecidos en la Normativa que sirven de referencia para las actuaciones tanto a nivel de suelo urbano como urbanizable.

Contiene también, la clasificación del suelo y su correspondiente delimitación (distinguiendo suelo urbano y urbanizable, y sus subclases); la asignación de usos globales; la delimitación de áreas de planeamiento de suelo urbano y urbanizable, base para la redacción de planes especiales y parciales en el Desarrollo del Plan General.

Por último contiene la asignación de usos pormenorizados en suelo urbano, que vienen a establecer de manera Normativa el aprovechamiento normal de cada porción de suelo, y también los edificios catalogados y su nivel de catalogación.

Plano 3. Ordenación física. Alineaciones. (Áreas de actuación). Consta de 33 hojas que contiene la imagen final de la ciudad como resultado del cumplimiento de las determinaciones del Plan en un 100%, además del trazado y acotado del viario del municipio tanto en suelo urbano como urbanizable y su corres-

pondiente jerarquización según categorías, y la delimitación de áreas de actuación de suelo urbano que constituyen el Catálogo de actuaciones propuestas por el Plan General en esta clase de suelo.

Plano 4. Sistemas generales y locales. Consta de 33 hojas. Contiene el sistema general y local de espacios libres, en suelo urbano y urbanizable, además del sistema de equipamientos comunitarios de la ciudad, distinguiendo el carácter local y general.

Dentro de los sistemas se distingue el existente del propuesto. Contiene además el sistema general viario.

Plano 5. Infraestructuras básicas. Consta de 33 hojas. Contiene el esquema de sistema general de abastecimiento de agua, con expresión de las redes, depósitos, captaciones, etc., y el esquema de sistema general de saneamiento en suelo urbano y urbanizable con expresión de las redes, puntos de vertido y depuración; y el esquema de sistema general y suministro de energía eléctrica, con definición de las líneas de transporte y distribución, centros de transformación y subestaciones.

Dentro de estos esquemas se distingue los elementos existentes de los propuestos.

Catálogo de edificios y elementos de interés. Areas de protección arqueológica. 1.6.2.f.

— Contiene el catálogo de edificios y elementos de interés con la determinación de los *niveles de protección, usos y edificabilidad de los mismos. Compuesto por las fichas individualizadas de cada edificio catalogado.*

Estudio económico financiero 1.6.2.g.

Expone la *función y el contenido* del Estudio Económico Financiero desde el punto de vista legal y Reglamentario.

El Analisis de la Hacienda Municipal y de la Inversión Pública no Municipal.

La *capacidad de inversión* del Municipio y de la Administración no Municipal proyectada a los dos cuatrienios de Programación del Plan.

El Resumen del Estudio Económico Financiero, estableciendo el estudio comparativo con el resultado del Programa de Actuación de cara a establecer la *Viability Económica* del Plan General.

**CAPITULO SEGUNDO.
INFORMACIÓN URBANISTICA Y
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

2.1. CARACTERISTICAS DE LA DOCUMENTACION DE INFORMACION URBANISTICA

A lo largo del Proceso de Revisión del Plan General se ha ido conformando una Documentación relativa al Municipio sobre la que se han desarrollado y formulado las determinaciones del Plan.

Esta Documentación que incluimos genéricamente en el apartado de *Información Urbanística del Plan* comprende dos tipos de información. Una de carácter básico y previo a las formulación de determinaciones y otra generada por la misma dinámica de Plan.

La primera se compone de *12 volúmenes* que contienen la toma de datos, su elaboración, análisis y diagnosis, en su caso, y que atienden a los siguientes temas.

2.1.1. EL MEDIO FISICO.

Comprende todos los datos relativos al conocimiento físico del territorio objeto del trabajo. Su ámbito obviamente supera al Municipal, trascendiendo a un ámbito comarcal o regional y ello debido a que las magnitudes de ciertos elementos no tienen referencia al término municipal.

Esta información fue elaborada dentro del Convenio Ayuntamiento-Diputación de 1978 y finalizada en 1980. Se refiere a los siguientes aspectos: *Encuadre Geográfico, Relieve y Orografía, Geología, Hidrología, Climatología, Vegetación, Paisaje, Cualidades Naturales, Recursos Naturales, Estudio de Valores Ambientales.*

2.1.2. POBLACION.

Contiene la toma de datos referente a la población del término municipal, determinada en el *Padrón Municipal de marzo de 1981*, a partir del cual y por cruce de variables se ha hecho un análisis de los datos poblacionales y una diagnosis sobre la misma. Se ha estructurado en:

Población y poblamiento, y características diferenciales de la población por distritos.

La delimitación de distritos ha sido ligeramente alterada en el proyecto definitivo, procediendo, de cara al futuro banco de datos, un reajuste de las cifras contenidas en el documento.

2.1.3. USOS DEL SUELO.

Referido al suelo ocupado entre 1982 y 1983, diferenciado el suelo privado del público. El primero a su vez entre ocupado y libre o vacante y el segundo entre espacios libres y viario, con un diagnóstico sobre el estado de los mismos.

VIVIENDA.

A partir del *Censo de Población y Vivienda de 1981* elaborado por el I.N.E. y de los trabajos de campo se ha elaborado este Documento que ha cubierto los aspectos de:

- *Análisis cuantitativo de la vivienda.*
- *Evolución histórica de la ciudad a partir de la edad de edificación.*
- *Análisis tipológico de la edificación.*

EQUIPAMIENTOS.

Se analiza por sectores:

— *Equipamientos docente.* Comprende la clasificación y relación de centros docentes, la oferta global y sectorizada, la demanda escolar y la relación oferta-demanda, también global y sectorizada con las correspondientes conclusiones.

— *Equipamiento sanitario.* Comprende la clasificación, características y resultados globales, pues sectorialmente no procede habida cuenta de las características del mismo.

— *Espacios libres y zonas verdes públicas.* Contiene la relación cuantificada del estado actual, categorías de verde público, estándares y déficit actuales.

— *Zonas deportivas.* Con el mismo contenido que en los espacios libres.

— *Equipamiento asistencial.* Contiene la relación de centros, evaluación de necesidades y previsiones.

— *Equipamiento socio-cultural* con el mismo contenido.

INFRAESTRUCTURA.

Contiene:

- *Saneamiento*
- *Abastecimiento de agua potable.*
- *Tráfico y transportes.*
 - Capacidad de aparcamientos (residentes)
 - Transportes urbanos
- *Estado del viario.*

TRANSPORTE.

Contiene la información, el análisis y la diagnosis del transporte colectivo y las características de la movilidad urbana.

2.1.4.

2.1.5.

2.1.6.

2.1.7.

2.1.8. ANALISIS DE LA HACIENDA MUNICIPAL.

Referido hasta el presupuesto preventivo de 1982. Contempla las *Fuentes de Financiación de las Haciendas Locales, recursos afectados a la financiación de inversiones, fiscalidad de la actividad urbanística.*

2.1.9. INFORMACIONES DE CARACTER SOCIO-ECONOMICO.

Su contenido se refiere al análisis de la población activa, la evolución del sector inmobiliario, sector industrial y sector servicios.

2.1.10. ANOTACIONES HISTORICAS ANTE UN NUEVO PLANEAMIENTO

Se hacía necesario incluir en la información una reflexión histórica sobre la ciudad que ayudara a confirmar los criterios básicos para la actuación sobre ella, y que ha dado lugar a este estudio que comprende aspectos como: *la cultura urbana de Granada, la calidad de la arquitectura, los métodos de actuación, las restauraciones, la arquitectura doméstica, el trazado urbano, la ciudad en el paisaje y el paisaje en la ciudad, los artesanos de la ciudad, la literatura de la ciudad y gráfica de la ciudad.*

2.1.11. LA PARTICIPACION PUBLICA.

Documento elaborado a partir de los resultados de la participación pública, previa a la formulación del Avance, en que el Ayuntamiento convocó a los distintos organismos, sectores de actividad y asociaciones de la ciudad. Complementa la otra fase de participación pública generada a partir de la exposición del Avance que figura en el otro bloque de Documento de la Información.

2.1.12. ESTUDIO MEDIO-AMBIENTAL DE LAS CUENCAS DE LOS RIOS GENIL, DARRO Y BEIRO.

Las tres cuencas sobre las que se asienta Granada, tienen una incidencia decisiva en la regulación medio-ambiental del Municipio, por lo que se procedió a un estudio detallado de las mismas que comprende aspectos sobre: *el medio físico, la vegetación, la fauna y las conclusiones sobre la valoración ecológica y los niveles de actuación.*

ESTUDIO DE CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES DEL CASCO URBANO 2.1.13.

Se pretendía con este estudio crear una base de partida para una política que solo en parte puede estar contenida en el Plan, en evitación de situaciones irreversibles de contaminación a la que han llegado otras ciudades. El estudio comprende el análisis sobre: *contaminación atmosférica, contaminación fluvial, contaminación acústica.*

Por otro lado, la información que entendemos como derivada de la dinámica del propio Plan pero que evidentemente constituyen documentos básicos para su entendimiento y conformación son:

DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS. 2.1.14.

Aprobado por la Corporación en septiembre de 1981, constituye el punto inicial de la Revisión del Planeamiento y ha marcado decisivamente las líneas de desarrollo del mismo.

CRITERIOS DE INTERPRETACION DE LAS NORMAS DE APLICACION DIRECTA. 2.1.15.

Formulado por el Ayuntamiento, en enero de 1983 supuso por un lado una medida cautelar de protección del Patrimonio y un ajuste en lo posible de las actuaciones edificatorias a la estructura de la ciudad actual.

DELIMITACION DE PERIMETRO URBANO. 2.1.16.

Aprobado al amparo del R.D. 16/1981 supone también además de una medida de carácter cautelar, un primer paso de adaptación del Planeamiento vigente a la Ley de Régimen del Suelo. (T.R. 9/IV/76).

AVANCE DE LA REVISION DEL PLAN. 2.1.17.

Aprobado el 25 de enero de 1983 y expuesto al público hasta el 17 de junio del mismo año, contiene la propuesta inicial del Plan, en los niveles de determinación que conllevan este tipo de Documentos.

2.1.18. INFORME SOBRE LAS SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS HABIDAS EN LA INFORMACION PUBLICA DEL AVANCE.

Contiene el resumen de las sugerencias y alternativas formuladas y la contestación de la Oficina del Plan a las mismas. Fue aprobado por la Corporación en septiembre de 1983 y *constituye como antes citabamos la segunda parte de lo que entedemos por participación pública en el Plan.*

2.2. DOCUMENTACION GRAFICA

La documentación referida con anterioridad, que compone la información, se acompaña de una documentación gráfica, que responde a las siguientes referencias.

2.2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. MEDIO FISICO. GRANADA Y COMARCA.

Ambito territorial y administrativo.
Altimetría y clima.
Pendientes.
Estructura hidrográfica.
Recursos acuifero y perímetros mineros.
Mapa geológico.
Vulnerabilidad del acuifero.

2.2.2. USOS DEL SUELO EN EL TERRITORIO. GRANADA Y COMARCA.

Cultivos - Regadío.
Cultivos - secano.
Forestal y Pastos.
Núcleos Urbanos.
Distribución Población Comarcal.
Localización Industrial.
Localización 2ª Residencia.

2.2.3. INFRAESTRUCTURAS.

Red Principal Viaria.
Red Arterial MOPU (1980).
Red General de abastecimiento.

Red General de Saneamiento.
Red General Abastecimiento Energía.

CARACTERISTICAS DEL SUELO. 2.2.4.

Planeamiento anterior.
Delimitación Perímetro Urbano (1982).
Clases de suelo.
Distribución suelo.
Clases de suelo. Por distritos.

POBLACION. 2.2.5.

Densidad de población. Por distritos.
Distribución por sexos. Por distritos.
Población Activa. Por distritos.
Población Edad Escolar. Por distritos.
Población 3ª Edad. Por distritos.

VIVIENDA. 2.2.6.

Densidad de viviendas.
Categorías de viviendas.
Densidad de viviendas. Por distritos.
Categorías de viviendas. Por distritos.

EQUIPAMIENTOS. 2.2.7.

Espacios verdes.
Equipamiento docente.
Oferta-Demanda escolar.
Sanitario-Asistencial.
Oferta escolar. Por distritos.

ESTUDIOS ESPECIALES. 2.2.8.

Estudios Medioambientales. Plano litológico.
Estudios Medioambientales. Vegetación.
Estudios Medioambientales. Areas de interés ecológico.
Estudios Medioambientales. Regenerabilidad del suelo.
Estudios Medioambientales. Niveles de actuación.

**CAPITULO TERCERO.
ESTRATEGIA GENERAL DEL PLAN**

3.1. ESTRATEGIA COMARCAL.

Este apartado ha sido descrito íntegramente en el documento de *Avance de la Revisión del Plan* (de la pág. 41 a 48, ambas inclusive).

En lo que se refiere a propuestas concretas que el Plan General realiza, dentro de su ámbito, y que tiene una importante incidencia comarcal, conviene destacar que en la *Vega de Granada* incluida dentro del término municipal se hace una cautela absoluta a nivel Normativo impidiendo cualquier uso, edificación o parcelación que altere las condiciones reales existentes en la actualidad. Sin embargo, esa cautela de carácter "pasivo", preventivo, no puede devenir en situación permanente, si lo que se quiere es una protección "activa" de la Vega en la que intervienen temas de contaminación, racionalización de cultivos, comercialización, transformación, etc... De ahí, la propuesta incluida tanto en el Programa de Actuación como en Normativa de redacción de un Plan Especial de Protección de la Vega.

Por otro lado, el Plan General propone, en el *campo del transporte y red viaria*, la creación de un intercambiador de Transporte en el Norte del Municipio en una zona de carácter administrativo y asistencial (ciudad sanitaria y ministerios) de trascendencia comarcal y regional; y otro intercambiador en el Sur, zona de carácter comercial fundamentalmente.

3.2. ESTRATEGIA MUNICIPAL

La estrategia Municipal del Plan General ya fue explicada en el documento de *Avance de la Revisión del Plan* (pag. 48 a 60, ambas inclusive). Esta explicación es asumida íntegramente por el texto definitivo, si bien las referencias concretas al planeamiento vigente han sido matizadas por apartados precedentes de esta memoria. Ahora bien a esta explicación general dada en el *Avance*, es necesario introducirle algunas aclaraciones y concreciones emanadas del proceso posterior de redacción definitiva del Plan General.

Por ejemplo, en la explicación del *tratamiento de borde de la vega agrícola*, y en concreto en la referencia al trazado y características de la *Autovía del 2º cinturón de Ronda*, que es elemento fundamental del encuentro ciudad-vega (borde de la ciudad), hay que tener en cuenta que desde la propuesta del Avance (expuesto al público en su momento) se ha realizado un gran esfuerzo de acercamiento de posturas entre Ayuntamiento y Administración Central para buscar una solución concertada que participase y resolviese las necesidades y aspiraciones de ambas, evitando una duplicidad de inversiones, cada una en pro de sus objetivos, y que en el caso de la asunción de las actuaciones por parte del Ayuntamiento de no mediar este acercamiento, hubiese sido prácticamente imposible la actuación, como ha revelado el Estudio Económico-Financiero del Plan.

La necesaria continuidad de la carretera Nacional Bailén-Motril con características propias de tal que exige el M.O.P.U. y la determinación Municipal de no crear un elemento de ruptura total en la estructura física de su territorio, ha generado la solución propuesta, donde la Circunvalación se flexibiliza y adapta al límite real de la ciudad y a la estructura formal del territorio y se acompaña a través de su diseño, de vía de servicio y vía parque que supone en gran medida el respecto a las proposiciones del Avance.

Por otra parte, en lo que se refiere a la *propuesta y justificación de la estructura urbana*, y en concreto al apartado de *clasificación del suelo*, habría que aclarar que el suelo urbano ha quedado subdividido en cuatro subclases de suelo (en lugar de dos como afirma el Avance): suelo urbano consolidado —normal y sometido a conservación—, suelo urbano semiconsolidado o urbanizado, suelo urbano en proceso de reforma y suelo urbano sin pormenorizar. La consolidación real existente en la ciudad y la definición más específica de los procesos de acabado de esta clase de suelo, ha llevado a matizar aún más su subclasificación en un intento de definir mecanismos coherentes y sistemáticos de actuación en cada ámbito en función de su situación real de consolidación (ver *Normativa del Plan General*). Por supuesto, las modificaciones introducidas por la aceptación de *sugerencias al Avance*, y *alegaciones a la aprobación inicial del Plan General*, condicione una serie de rectificaciones en las superficies de cada clase/subclase de suelo, con respecto a las apuntadas en el documento de Avance.

Las superficies definitivas quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

SUELO URBANO				URBANIZABLE		
CONSOLIDADO						
NORMAL	SOMETIDO A CONSERVACION	SEMICONSO-LIDADO	EN PROCESO DE REFORMA	SIN PORMENORIZAR	PROGRAMADO	NO PROGRAMADO
865	384	273	32	49	360	234

Superficie en Ha.

No se considera en esta superficie los recintos urbanos fuera del principal.

LA MEJORA DE LA CIUDAD ACTUAL

Este aspecto de la estrategia general del Plan ya fue expuesto en el *Documento de Avance de la Revisión* de este (págs. 60 a 62, ambas inclusive). Esta explicación es asumida íntegramente por el documento definitivo. Para completar los completos vertidos en este apartado en la Documentación de Avance se introduce los siguientes anexos, orientados a una profundización en el conocimiento de la ciudad histórica y de la Granada tradicional o de borde.



3.3.

LA IMAGEN DE LA CIUDAD.

Esta vista de la ciudad, de una parte de ella, puede ser tomada como imagen emblemática de la misma. En ella aparece uno de sus viejos barrios —el Mauror— derramándose por la colina de la Alhambra hasta fusionarse con el barrio de San Matías. Además, se puede apreciar tanto el escalonamiento topográfico de la ciudad como la estratificación histórica de la misma— en este caso ambos términos coinciden.

3.3.1.

ANEXO. LA CIUDAD HISTORICA. CLAVES PARA SU ENTENDIMIENTO.

3.3.1.a.

Rehabilitación y conservación del centro histórico de Granada

Uno de los objetivos centrales del *Plan Municipal de Ordenación Urbana de Granada*, según se expresa en la *memoria del Avance del Plan*, es la mejora de la ciudad actual, revitalizando la funcionalidad, como organismo urbano, de la ciudad históricamente consolidada y frenando el proceso de degradación y transformación de ésta hasta alterar su imagen y significado históricos. El Plan aborda la tarea de conservación de ese significado histórico mediante la protección del Patrimonio arquitectónico del pasado, como verdadero identificador de la ciudad. Ahora bien, precisando cómo la única forma viable de Protección va unida al planteamiento del uso que se dé a dicho patrimonio: Esta protección deberá plantearse en sus justos términos en la formulación del Plan Especial que compatibilice la Protección y Conservación del Patrimonio a la necesaria renovación que cualquier organismo que albergue vida como lo es la ciudad, necesita. (Avance, p. 62).

De acuerdo con este planteamiento creemos necesario que, a lo largo de las distintas fases de elaboración del Plan General hasta concluir en los trabajos del Plan Especial —ó de los distintos Planes Especiales—, se abra una reflexión profunda y un debate amplio sobre cómo debe entenderse la rehabilitación y conservación de un centro histórico como el de Granada, qué criterios teóricos se deben seguir y que estrategia concreta emplear.

Ya, desde el propio Avance se han señalado dos principios básicos en materia de conservación y rehabilitación, asumidos sin ningún tipo de reservas:

1. Que es objeto de las intervenciones tendentes a la planificación y ordenación de la ciudad la conservación del patrimonio histórico-artístico.
2. Que toda acción de Protección y Conservación del Patrimonio se debe entender a partir del carácter vivo del organismo urbano, pues la única manera eficaz de conservar el patrimonio arquitectónico del pasado es aquella que lo contemple dentro del carácter vivo, cambiante de la ciudad, asumiendo la necesaria dialéctica entre pasado y presente que la formula conservación-rehabilitación expresa.

Estos dos principios vertebrarán las siguientes reflexiones:

La primera reflexión debe comenzar por preguntar por la tarea misma de la conservación: *¿Por qué conservar? ¿qué razones justifican la protección jurídica y el control "estético" sobre ciertas áreas de la ciudad mediante legislación específica, planes especiales, etc...?*

Tradicionalmente se invocaba la belleza como una exigencia colectiva de naturaleza espiritual en función de la cual había que proteger y conservar ciertos elementos antiguos de la ciudad; se hablaba, así, del carácter pintoresco ó la naturaleza monumental de un edificio como legítimos motivos para su conserva-

ción. Este pensamiento etéreo se traducía en una práctica imposible. La ciudad del pasado, con sus distintas estratificaciones históricas, era reducida a materia de recuerdo, concretado éste fragmentariamente en algunos episodios relevantes. Implícitamente se aceptaba la sistemática destrucción del tejido urbano, del mobiliario, etc. y, en el carácter esteticista de la operación de conservación, se expresaba el profundo prejuicio ante la arquitectura del pasado: la convicción íntima de su inutilidad; la conservación de esos episodios era un sacrificio que el desarrollo de la ciudad tenía que pagar a la exigencia ideal de belleza; los episodios a conservar, la lista de lo verdaderamente interesante se reducía a lo clamoroso y evidente, cancelando secuencias completas de la ciudad hasta desfigurar la imagen orgánica e histórica de ésta.

El desarrollo del propio pensamiento histórico, la psicología y la propia disciplina urbanística han aducido argumentos más vigorosos y eficaces para la conservación del pasado, superando, igualmente, la idea de conservación de un objeto arquitectónico aislado por la de la conservación integral, de objeto y trama. Difícil es resumir esta argumentación, por lo que nos vamos a limitar a indicar las tres grandes razones.

1. El pensamiento histórico ha puesto en evidencia el significado de la ciudad como espacio donde se materializan valores históricos y valores estéticos: valores que conciernen a nuestra conciencia histórica y valores que atañen a nuestra dimensión estética. La actual historiografía del arte contempla el objeto artístico trasladado de su lugar originario como objeto que ha perdido gran parte de su significado por ese extrañamiento. Hoy nos lamentamos de cuantas obras de pintura, escultura, etc., han sido arrancadas de sus originarios lugares y somos conscientes que este cambio no ha afectado tanto a los lugares como estaban como a la propia esencia de las obras de arte trasladadas. Si esto es así por lo que respecta a la obra de arte, más determinante es aún en la arquitectura en la relación entre ésta y su ambiente. Por ello hoy no se piensa en una estrategia para la conservación de un monumento considerado de manera aislada sino en la de una conservación del ambiente urbano completo, estratificado históricamente (*Restauración urbanística*).

De igual manera se pone especial énfasis en la idea de la Ciudad como organismo que se desarrolla históricamente, para evitar, precisamente uno de los males mayores del enfoque tradicional de la conservación, el seleccionar arbitrariamente cual es la ciudad definitiva, donde ha cristalizado la imagen histórica de la ciudad —que, a su vez, se reducía a la consideración de unos cuantos monumentos aislados—. En Granada se defendía —no con muchas fuerza, además— los monumentos de la ciudad islámica y del XVI y XVII mientras se dejaba abandonar edificios del s. XVIII (Casa de los "Amigos del País") ó del XIX (Los Márti-



LAS POSIBILIDADES DE RECUPERACION DEL CENTRO HISTORICO.

En Granada hay todavía algo o mucho que puede ser recuperado. Episodios como éste —Horno de la Merced—, que, degradados —mal estado de conservación de las casas, revoques inadecuados, pavimentaciones descuidadas, conducciones eléctricas, etc.— aún existen con sus valores históricos, culturales casi intactos y con posibilidades para ser de nuevo un ambiente habitable.



LA DEGRADACION, DEL CENTRO HISTORICO.

Incluso monumentos de una importancia grande como la Puerta de Elvira aparecen degradados; tanto en la arquitectura del entorno, en el diseño de espacio urbano como en el uso: una improvisada estación de autobuses.

res). Frente a esta actitud, hoy se hace hincapié en que la Ciudad es el resultado de una estratificación histórica, que anular o desatender cualquier estrato de su pasado es destruir la orgánica coherencia de la ciudad.

2. La propia disciplina urbanística (L. Piccinato), corrigiendo excesos del radicalismo vanguardista, ha descubierto en la ciudad del pasado no sólo valores de memoria sino valores de funcionalidad. En la *Carta de Venecia* y en la *Declaración de Amsterdam* se subraya la eficacia para el presente de las viejas ciudades: la calidad de la habitabilidad, la calidad de sus espacios para las relaciones sociales, etc... Hoy, frente a la especulación urbana, la ciudad del pasado se nos propone como ciudad ideal, como propuesta para el futuro que ya algunos grupos avanzados en su contestación al sistema han intuido acampando en sus plazas, así como sectores ilustrados de la burguesía que abandonan las urbanizaciones de la periferia y reconquistan el centro antiguo de las ciudades.
3. En tercer lugar la psicología ha puesto de manifiesto las implicaciones, para la estabilidad psíquica del hombre, de las cancelaciones y destrucciones del pasado, que de una manera simple pero eficaz podemos enunciar así: El pasado y su materialización en la ciudad es a la colectividad lo que la memoria al individuo. Un individuo sin memoria es un ser tarado; igualmente lo es una colectividad que destruye su propia memoria, concretada en la forma de sus ciudades. Ha sido Jung quien ha puesto de manifiesto la influencia negativa sobre la vida humana de los procesos de especulación urbanística (Jung: "uno spacio per esistere" Rivista di Psicologia Analítica, Nápoles 1978. Ver comentario de R. Pane: "Autonomia dell'arte e società" en "Scritti in onore di Ottavio Morisani", Catania 1982).

La amplitud del patrimonio arquitectónico y urbanístico de Granada es comparable a la magnitud de su destrucción. Si es un tópico ya la amplitud de esta riqueza no lo es menos el de su destrucción. Para entender el estado actual y las posibles estrategias futuras de conservación y rehabilitación hay que conocer como ha sido el proceso de esta destrucción. Proceso que es triple.

1. En primer lugar, el proceso típico y general de la especulación capitalista: la consideración del territorio de la ciudad como un valor de cambio —y en consecuencia las actuaciones amparadas en la libertad de mercado y el derecho a la propiedad privada— ha hecho que la ciudad soporte las reglas de oferta y demanda de cualquier otra mercancía. La revalorización del centro histórico y la impunidad con que unas mínimas reglas urbanísticas eran transgredidas —que permitía una explotación intensiva, sin límites, del centro histórico— han motivado los procesos de destrucción para la obtención de unos mayores beneficios.

La ciudad como valor de cambio ha sido una constante de la historia de Granada durante el s. XIX y XX. Las reformas de la administración francesa del mariscal Sebastiani, donde está ya implícita la idea de actualizar el valor de la ciudad como valor de cambio, la venta de conventos y monasterios (exclaustraciones de 1835 y 1837), las grandes operaciones de saneamiento —cubrición del Darro, Apertura de la Gran Vía...—, las intervenciones con miras abiertamente especulativas en el Albaycín, etc., han respondido a este principio de la ciudad como valor de cambio y éste ha sido el determinante fundamental de la destrucción del patrimonio.

2. En segundo lugar el *raquitismo de la cultura urbana de Granada*, que ha motivado una constante falta de conciencia del significado histórico de la ciudad, de los “valores” de ésta e incluso de un modo de vida acorde con la ciudad pero que la escasa cualificación cultural de la burguesía local hizo imposible, como inteligentemente observara Torres Balbas, tomando, a título de ejemplo, la destrucción de una antigua casa granadina: “... con sus grandes salones, su espléndida escalera y su patio finamente labrado, esta casa pudo ser la vivienda señorial y magnífica de un prócer granadino. Pero las gentes adineradas de la ciudad —como las de casi todas las españolas— prefieren al barrio antiguo, rico en carácter y en rincones pintorescos, la monótona fealdad de la Gran Vía...” (Torres Balbas: *Granada: la ciudad que desaparece*, en “Arquitectura”, septiembre año 1923, nº 53, p. 306).

Sería salir del tema central el ahondar en la carencia ó bajo nivel cultural de la burguesía local, que se traduce en formas de vida y, por lo tanto, en maneras de uso, privado y público, de la Ciudad. Pero su importancia no es secundaria y su determinación en la destrucción de la ciudad ha sido, a veces, más importante que la propia manera de considerar el capitalismo la ciudad como valor de cambio.

Ciertos edificios de la ciudad, nuevas construcciones del Albaycín, así como urbanizaciones prestigiadas en los alrededores de Granada no sólo se explican por la exigencia del capital a explotar intensivamente el suelo urbano, despreocupándose de valores humanos como el de la calidad del ambiente, etc., sino por la existencia de unos sectores sociales con capacidad económica e incapacidad cultural.

Este bajo nivel cultural no sólo explica lo que ha sucedido en el pasado sino las dificultades para el futuro. Debemos ser conscientes que la rehabilitación encontrará resistencias y un entendimiento deformado de la misma por parte de las fuerzas sociales más poderosas de la ciudad ya completamente ajenas a los valores que la ciudad ha representado y, mal que bien, aún sigue representando.



LA TRAMA URBANA

La conservación no debe ser entendida como conservación arquitectónica sino como conservación integral, urbana, de arquitectura y trama. Aquí tenemos un ejemplo interesantísimo para ilustrar cómo debe ser entendida.



LA ALTERACION DE TRAMA Y VOLUMENES.

Este episodio de la calle Elvira es un ejemplo de alteración de trama y volúmenes. La calle se ensancha en una especie de plazuela como resultado de una alineación del XIX, perdiendo, de esta manera, su originaria identidad. La nueva edificación ha desdibujado la coherencia formal del resto de la calle; a lo que hay que agregar la baja calidad de diseño de una arquitectura seudoracionalista estandarizada.

3. La *incompetencia técnica* que se traduce en una administración secularmente ineficaz y en un desconocimiento de la disciplina urbanística. Esta incompetencia ha motivado algunas actuaciones, capaces ellas, por sí solas, de destruir la ciudad. Tal el caso del *Plan de alineaciones y reforma en el casco antiguo*, cuyos resultados fueron la apertura de Ganivet, el ensanche de Recogidas, enlace de Gran Vía y Carril del Picón,... operaciones todas ellas capaces por sí solas de generar una dinámica de transformación de la ciudad imparable, como así ha sucedido.

Esta incompetencia técnica tiene un apartado fundamental en lo que atañe a la conservación de monumentos, pues, como si dice en la *Carta de Venecia* existe otra forma de destrucción que consiste en las malas restauraciones. Y de éstas Granada ha sido campo fecundo.

De este triple proceso se deduce que las actuaciones para la futura conservación deben abordar tres frentes.

1. *Una legislación que rectifique la consideración de la ciudad como un valor de cambio.* El derecho a la ciudad será una frase hueca mientras no se arbitren medidas legales que protejan el derecho de todos a la ciudad frente al derecho de unos pocos a explotarla en función de intereses privados económicos. Igualmente la necesidad de profundizar en la idea de la ciudad como un bien de la colectividad a proteger para impedir, como hasta ahora venía ocurriendo, que la especulación ponga sobre ella sus manos.
2. *Una elevación del nivel cultural que se traduce en forma de uso de la ciudad.* Para la rehabilitación física de la ciudad el primer paso es la toma de conciencia colectiva del valor de la ciudad como escenario de la vida privada y pública.
3. *Una superación de la secular incompetencia técnica tanto en el orden de la Administración como de la proyectación de la ciudad.*

Después de la pesimista descripción de lo construido —que por ser suficientemente conocido apenas si se indica parece que ya nada queda por hacer, que las ideas de conservación y rehabilitación —restauración urbana— han llegado demasiado tarde a nuestra ciudad; que cualquier tarea en este sentido no compensará lo destruido. Efectivamente ha sido mucho, pero de esa proverbial riqueza del patrimonio urbano de Granada aún algo puede ser salvado: todo lo que queda todavía, aunque se halle en un estado de abandono y deterioro progresivo. Señalarlo reconforta en la esperanza de que aun algo, importante de la ciudad puede ser salvado.

Dejemos aparte los *Monumentos Nacionales*, que en Granada constituyen un conjunto de edificios realmente importante; aunque el hecho de haber sido declarados tales no impide la destrucción ó degradación de los mismos por una de estas tres vías:

1. *El abandono más absoluto* —por lo que la declaración de Monumento Nacional no cumple el objetivo fundamental de la misma: la protección—: el caso de Alcázar Genil.
2. *La degradación del entorno hasta el extrañamiento del Monumento*: Ermita de San Sebastián ó la Muralla del Albaycín.
3. *La desvirtuación de su significado y valor* por las intervenciones de restauración acriticas e irresponsables: Hospital Real.

El *catálogo de edificios* realizado por el Plan General recoge una serie de edificios, que amplía el concepto de Monumentos Nacionales. Es precisamente, este patrimonio, mas amplio, el que debe ser conservado y rehabilitado, centrandose en una amplia serie de esfuerzos, pues constituye la ultima reducción —después de tantas amputaciones— de la ciudad historica.

En la confección del *Catálogo* se han introducido dos criterios acertados para la conservación:

1. *Ampliar las fronteras cronológicas de lo que hay que conservar hasta nuestro siglo*. De esta manera un periodo histórico importantísimo como es el siglo XIX, sus valores, queda reconocido; así como el XX, y algunas intervenciones interesantes.
2. *Superar la falsa oposición monumental no monumental*, cuando de lo que se trata no es de un análisis académico del valor estético y significado cultural de un edificio sino de conservar íntegramente el organismo urbano consolidado históricamente. Para este fin de restauración urbana el "valor" de una construcción menor puede ser igual al de una edificación considerada académicamente monumental.

De esto se deriva que ese patrimonio de 2.000 edificios no debe ser considerado de manera aislada sino formando conjuntos, complejos. A pesar de las destrucciones, por lo que muchos de ellos sí están aislados, enajenados en un entorno que no mantiene ninguna relación con el edificio —el caso del Hospital de San Lázaro, la Ermita de San Sebastián—, la inmensa mayoría de esas edificaciones están formando secuencias de conjuntos más amplios, que son los que hay que salvar, pues constituyen y conforman el centro histórico de la ciudad.

Estos conjuntos son los siguientes:

Barrio de la Duquesa
Barrio de la Magdalena
Barrio de San Antón
Barrio de la Virgen
Barrio de la Universidad - Catedral
San Matías
Realejo - Paseo de la Bomba, Antequeruela, etc...
San Lázaro. Cartuja.
Albaycín
Alhambra.



RUPTURA DE ESCALA.

Las ordenanzas municipales que permitieron la alteración de volúmenes, dieron lugar a episodios como éste. Dada la amplitud de la Plaza de Gracia, se permitieron edificios de 8 plantas, olvidando que las estrechas calles del antiguo barrio de la Magdalena apenas tienen 6 metros de anchura y las casas una media de 2 plantas. El resultado ha sido esta atroz medianería; la desarticulación total de los módulos volumétricos de la ciudad, la ruptura violenta de la escala urbana.



RUPTURA DE ESCALA.

La plaza de Bibataubín es otro ejemplo del proceso de alteración de volúmenes, si bien el trazado de la plaza ha sido básicamente mantenido. La elevación de alturas tendrá como efecto la reducción del espacio de la plaza, la transformación de un ámbito pequeño, inadecuado a los nuevos volúmenes. La diferencia de altura de los dos lados de la plaza muestra claramente esa continua ruptura de escala, que es la característica fundamental de todas las despiadadas intervenciones que se han realizado en el centro histórico de la ciudad.

Aparte de las zonas periféricas donde hay algún elemento arquitectónico importante.

Para abordar una línea de actuación, de restauración urbana sería necesario precisar aún más mediante una lectura crítico-histórica más detenida de las áreas urbanas que constituyen el centro histórico. Esta lectura es un momento esencial en el proceso de restauración, pues un conocimiento exhaustivo y una valoración correcta determinan con claridad las directrices concretas a seguir para su rehabilitación.

Unas palabras más sobre qué conservar. El patrimonio urbano no está constituido sólo por los elementos arquitectónicos sino también paisajísticos, naturales —tanto el "lugar natural" de emplazamiento de la ciudad como la naturaleza ordenada en forma de paisaje agrario, parques, jardines, etc.—. Todos estos elementos constituyen parte integrante de la forma de la ciudad; producto de cultura son también patrimonio urbano.

Para abordar el tema específico de la conservación y rehabilitación del centro histórico es necesario, una definición clara del *proyecto de restauración urbana*, para evitar que la intervención se reduzca a acciones puntuales y dispersas, incapaces como tales de contener el deterioro progresivo de la ciudad e incapaces de proponer una rehabilitación eficaz: la única garantía de la permanencia física de la imagen de la ciudad.

Igualmente es conveniente proponer unas directrices rigurosamente críticas para evitar que la operación de restauración degenera, como desgraciadamente ocurre, en el irresponsable pastiche, en la falsificación histórica y estética del pasado. Además hay que tener claro con que *instrumentos* se cuenta y cómo hacerlos más eficaces para el cometido de la restauración urbana.

Estos instrumentos son de tres órdenes:

1. *Administración.*
2. *Instrumentos para la financiación.*
3. *Aparato técnico responsable.*

1. *Administración.* Podemos afirmar que gran parte del fracaso de la conservación es debido al caos administrativo. Caos administrativo generado por la cantidad de organismos que entienden del tema. En la existencia de tantos organismos subyace una filosofía anacrónica de lo que tiene que ser un aparato burocrático eficaz en materia de conservación. En primer lugar la *división entre monumentos y no monumentos*; entrando la serie de edificios pertenecientes a aquella categoría a ser dominio de la Administración de Bellas Artes (Dirección General de Bellas Artes, a través de la Delegación del Ministerio de Cultura, las decimonónicas comisiones provinciales de Bellas Artes, ...) y dejando lo que no es "monumento" o "monumental", o algo de sus valores agregados, en el dominio de las intervenciones municipales (Ordenanzas, Planes, etc...). Esta

división de tareas ha dado como resultado la protección de monumentos desentendiéndose del entorno (Admon. de Bellas Artes); o al revés: el tratamiento del entorno como si el monumento no existiese (Admon. Local). Dos ejemplos expresivos de esta situación son el caso del Hospital Real y el de la Puerta de Fajalauza.

La custodia del patrimonio asignada a organismo distintos ha motivado contradicciones ó inhibiciones, y, siempre, una falta real de coordinación entre ellos que se ha traducido en valoraciones dispares de los elementos arquitectónicos y contradicciones en los criterios de actuación. Además de todo ello, una excesiva burocratización que al final se traduce en una falta de actuación.

Un caso relevante de estas contradicciones y falta de coordinación es el grave problema de accesos a la Alhambra. Una medida que debiera ser meditadamente estudiada y resuelta tanto por el Patronato de la Alhambra como por el Ayuntamiento y que en la práctica se traduce, por falta de coordinación real y efectiva, en absoluta inoperancia que afecta tanto al Monumento y Bosque como a la propia ciudad, que sufre y soporta un tráfico de proporciones inadecuadas a su trazado viario; lo mismo que a las propias condiciones para el mantenimiento del Bosque.

O el caso, igualmente clamoroso, del edificio de los "Nuevos Museos" de la Alhambra, construido sin licencia municipal y en un lugar que el Plan de la ciudad contemplaba como zona verde ...

Esta falta de coordinación entre Administración Central y Local (subrayada por la propia contradicción de actuaciones de los distintos ministerios: Educación, Vivienda, Cultura, etc...) se reproduce en el propio interior de la Administración Municipal. Todo lo que tiene que ver con la defensa de la ciudad, y, por lo tanto, con un proyecto de restauración urbana, lo podemos agrupar en cuatro grandes apartados:

- a) *Patrimonio arquitectónico y urbanístico* (trama urbana) (protección, mantenimiento y rehabilitación).
- b) *Elementos paisajísticos* (entorno, jardines públicos, parques, etc.).
- c) *Mobiliario urbano* (iluminación, fuentes, bancos, etc.).
- d) *Educación y Cultura* (divulgación de los valores de la ciudad y fomento de una conciencia ciudadana).

Pues bien, estos cuatro grandes apartados administrativamente quedan desligados y atomizados en una serie de servicios municipales que a veces actúan como compartimentos estancos, aunque el campo de actuaciones sea el mismo. Un ejemplo lo suficientemente expresivo de esta falta de coordinación en el propio interior de la Administración Municipal, y además notable y alarmante, es la autonomía con respecto al resto de las decisiones arquitectónicas y urbanísticas de la Delegación de alum-



Las intervenciones en el centro histórico: las mitificaciones del pastiche. Nuevos juzgados.



LA OPOSICION CIUDAD/MONUMENTO

La imagen de la Iglesia de Gracia ahorra el comentario. Expresivamente señala cómo todos los valores de la Iglesia han sido anulados por la impresionante ruptura de escala del edificio contiguo. La falta más absoluta de respeto por el pasado y la indiferencia por la suerte del monumento se expresan aquí de manera ejemplarmente negativa.

brado y jardinería. Dicha Delegación, al margen de un planteamiento de restauración global de la ciudad y con notable incompetencia técnica, ha realizado graves intervenciones que contribuyen a la degradación de la calidad urbana de la ciudad: los faroles fin de siglo con que se ha adornado el centro de la ciudad, la pavimentación artística de la Carrera de la Virgen, los nuevos surtidores con que se ha enriquecido la Fuente de las Batallas, la nueva fuente miguelangelesca de la Plaza de los Campos, digna de figurar en una antología del kitsch... ó la restauración de la Casa de las Chirimías con la incorporación de azulejos historiados, reproduciendo el peor gusto por la mixtificación histórica y el pastiche estético tipo pueblo español, de tan triste como persistente práctica entre los restauradores españoles a lo Pons Sorrolla.

En gran parte estas actuaciones incontroladas, anárquicas se deben a un viejo hábito político (típico de un estado subdesarrollado y más acentuado en los niveles de la administración local) de confundir *el aspecto político de la cuestión técnica con la cuestión técnica misma*. Para ello sería necesario aclarar la necesaria división entre voluntad política y decisión técnica. La voluntad política se manifiesta en la exigencia o no de rehabilitar el centro histórico de la ciudad y su recualificación; y en el caso de que se opte por la rehabilitación, marcar directrices generales y orientaciones sociales; pero la decisión técnica no debe ser confundida con la voluntad política, pues ésta, como tal decisión técnica, tiene una especificidad que no puede ser jamás borrada. El interés y la cualificación de la voluntad política no se debe —como de hecho se hace— traducir en la figura pintoresca del edil que ejecuta personalmente las decisiones técnicas, diseñando y proyectando según su arbitrio privado, sino, contrariamente, asignando las tareas de diseño y proyección a los profesionales más competentes, para lo cual sí es necesario que el político tenga una cultura específica, criterios e información, pero no para tomar decisiones técnicas.

Este tipo de actuaciones incontroladas es debido igualmente a una falta de clarificación de cometidos técnicos dentro de los propios servicios municipales y de coordinación efectiva entre ellos. Por ello sería conveniente una reestructuración de servicios hoy absurdamente independientes de urbanismo y arquitectura. Los partados a y b y parte del c expuestos anteriormente hoy están divididos entre el área de *Urbanismo y Transportes y Servicios Municipales* (Jardines, Mantenimiento y Conservación. Pero que de hecho proyecta y renueva). Evidentemente el apartado d pertenece plenamente a *Promoción Ciudadana* (Educación, Cultura). En este caso una fusión no tendría sentido pero sí una colaboración más estrecha con *Urbanismo* para líneas específicas de creación de una conciencia de los valores de la ciudad.

Además de una coordinación e interacción de servicios en áreas hoy distintas a Urbanismo sería necesario crear dentro de éste una sección de *Patrimonio arquitectónico histórico* que centralice y coordine las tareas de rehabilitación y conservación de todo aquello que la *Carta de Venecia* contempla como *centro histórico y contexto histórico ambiental* y que sea la que gestione los planes especiales y las tareas que más adelante señalaremos (Instrumentos técnicos).

Esta *sección de Patrimonio* se debe entender como un gran centro de coordinación tanto interna de los distintos servicios municipales relacionados con todos los aspectos del Patrimonio, como externa, con todas las instituciones (Cultura, etc.) igualmente relacionadas con la defensa del Patrimonio.

2. *Instrumentos para la financiación.* Un principio que debe quedar claro es que cualquier operación de rehabilitación requiere una importante inversión y que en el caso particular de Granada, esta inversión debe ser mayor dada las características de su centro histórico: extensión, grado de deterioro y fragilidad y pobreza de los materiales de su arquitectura.

Lo óptimo sería contar con partidas presupuestarias lo suficientemente grandes como para comenzar la puesta en práctica de Planes Especiales de Rehabilitación (P.E.R.) así como un proyecto de saneamiento total de la infraestructura del centro histórico.

Los instrumentos para la financiación de la rehabilitación deben ser pensados y propuestos por especialistas. Nosotros sólo podemos llamar la atención sobre la existencia de instrumentos que pueden ser eficaces para la financiación, tal es el caso del *Patronato Municipal de Viviendas*, cuyos fines son la adquisición, promoción y, en su caso, construcción de viviendas, con ó sin protección estatal. Una política de adquisición de inmuebles para su rehabilitación en el centro histórico sería una tarea importante. Para ello sería necesario potenciar la presencia en su Consejo de responsables —políticos y técnicos— del área de Urbanismo y patrimonio arquitectónico.

Igualmente habría que estudiar alguna experiencia de financiación de las ya puestas en práctica (la de rehabilitación del centro histórico de Madrid ó centro histórico de Victoria). Se puede afirmar que la eficacia de una financiación para un programa de rehabilitación estriba en:

- a) *La combinación de la inversión pública y privada.*
 - b) *El previo saneamiento total de las áreas donde se quiera potenciar la rehabilitación.*
3. *Aparato técnico responsable.* En la Administración municipal, en el área de Urbanismo debe haber una sección coordinada con las otras áreas de urbanismo pero con una relativa autonomía, responsabilizada de la ges-



LA OPOSICION CIUDAD/MONUMENTO

La destrucción de Alcázar Genil, reducido a despojo entre escuálidos bloques de viviendas.

tión, en todas sus facetas, del *Patrimonio urbano del llamado Centro Histórico*. Esta sección debe tener los siguientes objetivos:

- a) La creación de un centro de información donde se proceda a un desarrollo ulterior del *Catálogo de Edificaciones de interés histórico*, profundizando en su conocimiento, valor histórico y estado de conservación actual. Para ello es conveniente centralizar toda la información —literatura artística, cartografía, fotografía, etc.— no sólo sobre edificaciones sino también sobre el propio trazado viario, mobiliario... La eficacia y el rigor de una conservación se basa en la profundidad de conocimiento. A pesar de la aparente información existente sobre Granada creemos que su patrimonio ha sido escasamente estudiado. Habría que plantearse el estudio minucioso, manzana por manzana, del Centro Histórico de la Ciudad, con levantamiento de planos y fotografía —y un análisis arquitectónico crítico más profundo del que normalmente se hace—.
- b) A partir de esa información centralizada proceder a una rigurosa lectura crítica de la misma, que debe dar lugar a:
 - 1) *Planificación de las intervenciones.*
Planes Especiales. Planes de Detalle.
 - 2) *La definición de los criterios teóricos y metodológicos de las intervenciones.*

Esta sección ocupada del patrimonio debe ser un núcleo coordinado tanto con los otros servicios municipales como con otras instancias administrativas en vista a una coordinación en la información y en las actuaciones.

Igualmente, *coordinada con Promoción ciudadana* debe desarrollar tareas de divulgación de los valores de la ciudad y creación de una conciencia para su defensa. Múltiples formas de actuación —artículos en prensa, folletos divulgativos, charlas, pequeñas exposiciones, visitas guiadas, etc.— orientadas fundamentalmente a barrios y niveles de enseñanza se deben poner en práctica para ir creando un estado de conciencia, necesario para que la idea de rehabilitación no sea una imposición administrativa sino algo sentido como necesario por los propios ciudadanos.

Después de las cuestiones señaladas más arriba es necesario definir el concepto y los criterios de restauración para su aplicación a Granada.

La noción *restauración urbana* tiene su origen en la de *restauración arquitectónica*; entendida ésta como proceso de restitución de la obra arquitectónica al estado original de su creación. La restauración arquitectónica —y por extensión la restauración urbana— viene determinada por el surgimiento de la conciencia historicista que establece una distinción entre pasado/presente, situando el pasado en la perspectiva de la Historia.

La práctica de restauración y la elaboración de la noción de restauración urbana es resultado de casi 200 años de conciencia del valor del Monumento y la Ciudad, como presencia del pasado en el presente; de donde deriva el aspecto histórico-documental tanto del Monumento en sí como de la propia estratificación urbana. E igualmente de la conciencia del valor del Monumento y Ciudad como objetos de fruición estética.

La práctica de restauración ha pasado por distintas fases, resultado del desarrollo del pensamiento historiográfico. En primer lugar, la restauración romántica: restaurar se entiende como restablecimiento del monumento a un estado de integridad ideal y de coherencia estilística aunque sea en contradicción con los datos reales del edificio históricamente existente —Viollet-le-Duc—; o la versión inglesa de la restauración romántica, con la renunciación fatalista a alterar el curso natural, y por lo tanto inevitable, de deterioro y ruina final del monumento —Ruskin—.

En una segunda fase, la crítica positivista elaboraría la teoría de la restauración histórica (C. Boito) cuyos principios fueron asumidos en la *Conferencia Internacional de Atenas para la Restauración* (1931). Para la restauración histórica cada monumento es un hecho distinto y concluido y la restauración es entendida como proceso de consolidación y, en todo caso, de reparación, evitando las adiciones. Como desarrollo de esta teoría surge la de la restauración científica cuya nota más peculiar es el principio de conservación de todos los elementos artísticos históricos, sea cual sea su época.

Después de la segunda guerra mundial, se impusieron de manera gradual, más que una teoría, una doctrina de la restauración, unos criterios, todavía hoy vigentes y resultado de la maduración y decantación de principios teóricos y prácticos de esos casi 200 años de práctica de restauración a los que se aludió anteriormente. Estos principios, que se corresponden a una teoría flexible conocida como restauración crítica, parten de considerar el valor fundamental del monumento el valor estético, su cualidad artística, superando la posición filológica que primaba el valor testimonial histórico del monumento. Para la restauración crítica, por lo tanto, el valor artístico debe tener una absoluta prioridad sobre todos los otros valores (testimonio histórico, de uso, etc.) y la intervención para la restauración, en consecuencia, debe estar determinada por la centralidad de la instancia estética.

Este principio básico se combina con otro, igualmente fundamental: la máxima flexibilidad a la hora de abordar una restauración concreta. Será el análisis de cada objeto particular de intervención el que determine el grado y el enfoque de la restauración. Temas concretos como el de las sobreposiciones, adiciones, cambio o no de uso, consolidación sólo ó una intervención más radical, etc., serán resueltos a partir de la lectura de los valores estéticos e históricos. La importancia de éstos determinará el grado de intervención legítima.



Granada es una ciudad fundamentalmente construida por artesanos. Esta afirmación encuentra ilustración en esta serie de imágenes de edificación doméstica, de distintas épocas y de distintos significados en cuanto a la calidad, pero que en toda la serie se puede apreciar el peso de una tradición constructiva y un repertorio de elementos y formas de cuya elaboración ha sido responsable una cultura artesanal.



Estas modestas construcciones de la Calle Elvira demuestran como esas formas de la tradición de la arquitectura doméstica encontró en el s. XIX una posibilidad de estandarización, de serialización, un poco mecánica, pero con un rigor en tanto que se mantenía fiel a un modelo ampliamente experimentado en la práctica tradicional.

Pero más importante es señalar que como ampliación y profundización de la restauración crítica se ha llegado a la noción de restauración urbanística. Todas las teorías anteriormente indicadas centraban la atención en el monumento aislado pero a partir de esta última no sólo se ha reconocido la importancia del entorno del monumento —reconocida también por las teorías anteriores— sino del conjunto urbano, del ambiente arquitectónico y urbano en su conjunto como un valor estético e histórico cuya conservación y grados de intervención hay que abordar. La Carta de Venecia es el documento teórico que recoge esta nueva orientación de considerar el problema de la restauración y conservación no como restauración y conservación del monumento aislado, o de un episodio urbano fragmentario, sino de la ciudad como una totalidad.

La *Carta de Venecia* no sólo da definiciones y criterios generales para la restauración de los valores histórico-artísticos de la ciudad sino que implícitamente recoge y asume críticamente todas las experiencias positivas de restauración. Por otro lado, al enfatizar el principio del *centro histórico* como el objeto de restauración y no el monumento o episodio urbano aislado revoluciona toda la concepción de la restauración; pues ya no se trata de conservar aisladamente un objeto en la ciudad sino la ciudad misma, y, por lo tanto, las tareas de conservación entran dentro del cuadro de la disciplina urbanística que planifica, proyecta, mantiene y regula el crecimiento de la ciudad. La restauración no es una actividad independiente de la planificación urbana sino que es en la planificación urbana donde se inserta, o debe insertarse, el proyecto de restauración de la ciudad, de su centro histórico.

La noción de *centro histórico* es hoy una noción discutida. A nuestro modo de ver ha sido una lectura superficial de la misma lo que ha llevado a su crítica. Pues, en efecto, el *centro histórico* parece implicar una incorrecta jerarquización del organismo urbano en un espacio privilegiado, por el valor histórico “añadido”, en que cualquier intervención tendente a su consolidación o alteración debe ser cuidada y controlada, y otro espacio, donde al no existir ese valor histórico, las intervenciones pueden ser más libres; libertad que se entiende como falta de control en la calidad de diseño urbano.

Contra esta lectura superficial nada más clarificador que leer la definición del centro histórico contenida en la *Carta de Venecia*:

“A fin de identificar el concepto de *Centro Histórico*, deberán tomarse en consideración no sólo los viejos centros urbanos tradicionalmente entendidos como tales, sino también todos los asentamientos humanos cuyas estructuras unitarias o fragmentarias, incluso si parcialmente se han transformado con el tiempo, se hayan constituido en el pasado o en lo sucesivo, y tengan particular valor de testimonio histórico, arquitectónico o urbanístico” (*Carta del Restauo. Anexo D. Instrucciones para la tutela de los centros históricos (D.1)*. Edic. de Alfonso Jiménez, *Colegio de Arquitectos de Andalucía Occidental*).

y: “El carácter histórico se refiere al interés que dichos asentamientos presentan como testimonios de cultura del pasado y como documentos de cultura urbana, con independencia del intrínseco valor artístico o formal o de su particular aspecto ambiental, que pueden enriquecer o elevar ulteriormente su estimación, por cuanto que no sólo la arquitectura, sino también la estructura urbanística posee por sí misma significado y valor” (D.2).

Dos aspectos nos parecen fundamentales destacar de la definición del *Centro Histórico*, contenida en los apartados 1 y 2 del Anexo D:

1. *La superación del concepto tradicional de centro histórico como casco antiguo de una ciudad*, históricamente consolidado y apenas alterado —y a lo que se agrega el elevado valor artístico intrínseco en sus edificaciones— al poner el acento en el valor de testimonio cultural de todo asentamiento humano sea cual fuere la época en que se ha producido.
2. *La no dependencia del valor de la ciudad, como cultura urbana, de la intrínseca calidad estética de sus edificaciones*, sino considerar esa cultura urbana como resultado de una articulación de elementos, que considerados aisladamente puede que no tengan un alto valor en sí, pero que en su conjunto precisan y definen un ambiente como expresión de una cultura urbana.

Estos dos aspectos son capitales para el empleo de la noción de *centro histórico* en un sentido crítico y superador de la falsa escisión de la ciudad en un espacio privilegiado e histórico, y otro no histórico, como decíamos antes.

Por lo tanto, lo que debemos entender por *centro histórico de Granada* es tanto aquellos barrios consolidados históricamente como toda una serie de fragmentos más recientes que poseen un alto valor como expresión de cultura urbana de un momento relativamente reciente. *Tal los casos de viviendas unifamiliares de Cartuja, los Hotelitos de Belén, lo poco que queda del Barrio Fígares, etc.*; o todo el interesantísimo *patrimonio arquitectónico del XIX* que cuando se acometa con rigor su estudio será correctamente valorado como merece.

De igual manera el interés no se debe centrar en la cualidad arquitectónica de algunas edificaciones excepcionales sino en valor standards —tipológicos— así como en la propia trama urbana de Granada, torpemente castigada por ensanches y alineaciones.

Pasemos ahora a definir objetivos, criterios generales e instrumentos para la restauración urbanística.

El objetivo primordial de toda intervención en el *centro histórico* tal como añade la *Carta de Venecia* debe ser: “La permanencia en el tiempo de los valores característicos de estos complejos” (Anexo D.3). Por lo que las intervenciones deben encauzarse a:

1. *La conservación de las cualidades formales y tipológicas de la arquitectura y del urbanismo como complejo.*



Esta ilustración del Convento de Zafrá son el resumen de esta ciudad hecha por artesanos; de la calidad formal y constructiva de este complejo conventual es responsable una cultura arquitectónica artesanal.



A pesar de ser uno de los elementos distintivos de la ciudad, la mayoría de los empedrados se encuentra en un estado deplorable por falta de mantenimiento. En la actualidad se siguen haciendo con una técnica degradada, confundiendo lo esencial con lo secundario al poner el acento en el dibujo artístico tradicional y olvidando lo esencial: la posibilidad de una técnica simple, de material poco costoso, fácil de hallar, duradero y susceptible de una adecuación a diseños menos tradicionales, experimentando formas nuevas sin por ello perder su ligazón al pasado: su carácter artesanal.

2. *La conservación en uso*, potenciando todas las actividades —viviendas, comercio, servicios, etc.— más adecuadas a las características del Centro.

3.3.1.b. Criterios.

La conservación mediante operaciones de restauración del *centro histórico* debe hacerse a partir de su consideración en el cuadro general del *Plan de Ordenación Urbana*, que le asigna unas determinadas y específicas funciones dentro del organismo urbano.

En el caso particular de Granada, donde el *centro histórico* limita con un territorio particularmente lleno de valores culturales y estéticos —pensemos en la fusión del Albaicín, Alhambra y Antequeruela con las colinas colindantes— se debe tender a un tratamiento coordinado del territorio y del *centro histórico* para garantizar la persistencia de esos valores.

Los elementos que se han de conservar son tanto los elementos urbanísticos como arquitectónicos. Entre los primeros, siguiendo las recomendaciones de la Carta de Venecia conviene señalar:

1. *El trazado viario*: calles y plazas, en su conformación históricamente consolidada, sin alterar sus dimensiones y demás características físicas.
2. *Elementos naturales*: cursos de agua, singularidades geomorfológicas.
3. *Estructuras significativas*: murallas, puertas, etc..

Nos interesa llamar la atención sobre los dos temas que de manera más importante e inmediata amenazan al *centro histórico* y a su alteración:

1. La asignación de la cualificación formal de calles y plazas del *centro histórico* a unos servicios municipales no cualificados para esta tarea, ya que de la restauración de lo existente y del nuevo diseño de calles y plazas depende en gran medida la restauración del *centro histórico*, teniendo que repetir, una vez más, que no es conservar ésta o aquella edificación aislada sino la totalidad de elementos del complejo urbano —red viaria, tipologías arquitectónicas, mobiliario—.
2. Las posibles agresiones a elementos naturales que conforman ya la imagen de la ciudad: las edificaciones en medias laderas (Barranco del Abogado, etc.). Elementos que cualificados deben seguir existiendo como elementos naturales que continúan la forma urbana de la ciudad y, por lo tanto, constituyen ya un valor histórico.

Cuando hablamos de conservación de la arquitectura no estamos hablando en abstracto de una no intervención en los edificios o señalando el grado de intervención (que sólo el análisis concreto puede determinar correctamente) sino a la conservación rigurosa, como principio básico, de las características tipológicas.

En cuanto al mobiliario urbano —iluminación, fuentes, bancos, etc.— se debe proceder con el más escrupuloso respeto por lo existente, siempre que éste posea un valor o significado cultural o estético, real, en el ambiente, y proceder a la

renovación de tantas arbitrarias agregaciones descalificables, sea desde el punto de vista de su valor en la continuidad con la tradición urbana del mobiliario, sea desde el punto de vista de la cualidad formal y funcional de su diseño. De los disparates cometidos en este terreno cabe destacar alguna como la reutilización de la verja vieja —que no antigua— del Monumento a Isabel la Católica en el lateral de la Capilla Real; arbitraria utilización donde los pináculos y ojivas de hierro fundido más que resaltar la cualidad gótica de la Capilla lo que hacen es banalizar los auténticos pináculos y ojivas de la arquitectura. O el caso de los faroles fin de siglo en un intento de decoración urbana historicista que ha fallado en lo esencial para que ésta fuese posible: cultura histórica. O los bancos de cemento, un poco modernistas en los que la curva de sentimiento es interpretada de una manera tosca, como tosca es la forma, el volumen, que más que lugar de reposo y encuentro en el escenario urbano es obstáculo estético y funcional. Los elementos anteriormente señalados deben ser sometidos a una disciplina de conservación, sustitución y reposición donde se aune rigor histórico y calidad de diseño.

En la conservación de la arquitectura y del urbanismo existen grados de intervención que en unos criterios generales, con un valor solamente orientativo, no se pueden especificar. Los grados posibles de intervención van desde la limitación a la consolidación y saneamiento de lo existente hasta una reposición de un objeto en lugar de otro. Reposición —y es norma generalizada aunque en Granada ante ella se continúe haciendo oídos sordos— que sólo puede consistir en respetar el mismo volumen de lo que había antes, no la reposición formal, externa, de pastiche, transgrediendo los límites del volumen preexistente. El caso, por ejemplo, de los Nuevos Juzgados; lo correcto hubiera sido edificar un volumen equivalente al sustituido y buscar, en cambio, con más flexibilidad un diseño arquitectónico coherente con el ambiente pero no falsamente mimético, en arbitrariedad correspondencia estilística con la Chancillería.

En vista de la conservación y rehabilitación del *Centro Histórico de Granada* podemos señalar, en estos criterios generales, las intervenciones prioritarias:

1. *Saneamiento de la infraestructura:* alcantarillado, agua, conducciones eléctrica y telefónica.
2. *Saneamiento y mantenimiento de la red viaria.*
3. *Ordenación del tráfico.*
4. *Conservación, sin alteración, de la red viaria, de la trama urbana existente, así como de las dimensiones e irregularidades de trazado de los espacios libres.* Este es un principio que debe observarse de manera inflexible. Solo donde hubiera una laguna o ruptura del tejido urbano, por degradación del mismo, —el caso de la Romanilla— es posible una intervención libre desde el punto de vista del diseño pero acorde con el ambiente.
5. *Mantenimiento de manera inflexible de las estructuras de manzanas y de volúmenes.* Se vuelve a insistir en que lo correcto es no hacer un pastiche para



En este adoquinado podemos apreciar su perfecta funcionalidad —la línea central como un canalillo para que circule el agua— y su belleza: la calidad del mismo por la riqueza de textura de los adoquines, que por el uso han sido modelados distintamente, pulimentados, y el tono marfileño, que da una luminosidad a este angosto callejón. Textura y color son elementos del pavimento que pueden, como en este caso, cualificar todo un ambiente urbano.



La cerámica como oficio de la construcción entraba a formar parte de ella de muchas maneras: pavimentos, zócalos, remates de tejados, etc. Una de ellas lo fue también como elemento de señalización. Esta placa del s. XVIII muestra la implicación de una vieja técnica de tradición morisca —la cerámica de Fajalauza— en un proyecto moderno: censar y catastrar los edificios de la ciudad.

salvar falsamente la integridad del ambiente sino respetar el volumen. La calidad y continuidad histórica de un ambiente se conserva respetando la relación de volúmenes consolidada históricamente.

Hay otra serie de cuestiones muy técnicas que no se analizan pero que son sobradamente conocidas, tal como buscar funciones y actividades para el *Centro Histórico* que no degraden el ambiente. O solucionar el tema de tráfico de manera que se garantice el acceso motorizado a él pero teniendo en cuenta que se trata de una red viaria no pensada para un tráfico motorizado.

La complejidad de situaciones y la variedad de las mismas para la conservación hace que sólo un análisis detallado de cada caso concreto pueda dar la solución óptima; pero, no obstante, dicha variedad, las alternativas de restauración básicamente se reducen a tres:

1. *Restauración como simple consolidación de un edificio históricamente definido.*
2. *Restauración como reestructuración de un edificio en mal estado de conservación y que ha sufrido tantas alteraciones que su valor, histórico y artístico, se ha perdido ya.*
3. *Restauración como reconstrucción previa demolición de edificio sin interés ó edificio irremediamente insalvable.*

Instrumentos operativos: una estrategia para la conservación.

Para un juicio seguro sobre el valor ya individualizado de los edificios y complejos urbanos a intervenir es necesario institucionalizar un servicio de estudio que acopie el mayor número posible de datos para poder proceder a una lectura histórico-crítica correcta que será la que indique las soluciones adecuadas.

A nuestro modo de ver los instrumentos y la estrategia para la conservación debe ser las siguientes:

1. *Instrumentos.*
 - 1) El Plan de Ordenación Urbana es el instrumento natural y básico de la restauración urbana.
 - 2) Dicho instrumento debe generar otro especializado para abordar la estrategia en cada una de las grandes áreas del *Centro Histórico de la Ciudad: El Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.)*.
2. *Una estrategia para la conservación.*

Pero para acometer la rehabilitación, dentro del P.E.R. pensamos, como se ha hecho en muchas ciudades europeas, que se debe poner en práctica una serie de *Planes Especiales de Detalle*¹.

(1) Se refiere a planes especiales de los denominados, como puntuales para operaciones concretas, descritos en la Normativa del Plan.

Para evitar, por un lado, centralizar la acción restauradora en una sola área del *Centro Histórico* y, por otro, evitar la imposibilidad práctica —financiera— de poner en marcha un P.E.R. se deben desglosar todos los *Planes Especiales de Rehabilitación* que requiera la Ciudad en *Planes de Detalle*, proponiendo un programa de intervenciones escalonadas en el tiempo y estratégicamente repartido por todo el *centro histórico*.

El *Plan Especial de Detalle* consiste en la restauración de una manzana, o un grupo de edificios —y la correspondiente trama— que tenga una unidad orgánica.

El *Plan de Detalle* posee una serie de aspectos jurídicos y financieros que podemos resumir de la siguiente manera:

1. *Una iniciativa exclusivamente pública* (Ayuntamiento y/o instituciones públicas).

2. *Una iniciativa mixta* (Ayuntamiento y otras instituciones más la iniciativa privada —comunidad de propietarios, promotores—).

3. *Iniciativa privada* bajo control de los servicios del Ayuntamiento.

El procedimiento concreto para la puesta en marcha del *Plan Especial de Detalle* debe ser el siguiente:

1. *Elección y propuesta del área de intervención* —manzana, etc.— por su interés dentro de una estrategia global de recuperación y rehabilitación del *centro histórico*. La elección puede estar motivada bien por el extremo grado de deterioro de un sector de la ciudad, bien por el interés arquitectónico y urbanístico del episodio elegido.

2. *Estudio detallado del área elegida:*

2.1. Estado de la trama urbana. Temas de infraestructura, estado de pavimentación de calles, alcantarillado, etc.

2.2. Condiciones físicas de los edificios: estática, etc.

2.3. Época e interés arquitectónico de los edificios.

2.4. Condiciones actuales de uso del edificio.

3. Una vez acopiado este material y examinado *se procederá a una propuesta de intervención del área*, contemplando los siguientes términos:

3.1. Las distintas alternativas posibles para los edificios: Preservación. Conservación. Radical cambio.

3.2. Variación o continuidad en los usos.

3.3. Propuesta de diseño arquitectónico y control formal del área.

3.4. Análisis de la situación del tráfico, infraestructura, etc.

3.5. Aspectos legales —propiedad, etc.— para la intervención.

3.6. Modos de financiación de la intervención.



Esta farola "fin-de-siècle" es un ejemplo de la deformación y el error en la manera de concebir lo artesanal para implicarlo en el patrimonio mobiliario de la ciudad, debido al prejuicio ornamentalista e historicista.



La forma urbana de la ciudad era rica en episodios como este —Paseo de los Tristes—, si bien no tan cualificados. La ciudad no limitaba bruscamente con el campo; no existía una línea tajante que dividiera espacio urbanizado/espacio no urbanizado, sino que la ciudad se difuminaba progresivamente, dejando paso a la naturaleza; o dicho de otro modo: donde no es perceptible línea divisoria alguna entre espacio urbano y espacio no urbano.

3.3.1.d. Los artesanos de la ciudad.

Uno de los objetivos del Plan es *conservar el patrimonio arquitectónico* existente así como preservar la propia forma de la ciudad en una necesaria dialéctica entre la forma construída históricamente y la forma de la ciudad futura. Es en este marco donde tiene lugar la siguiente reflexión.

Granada es una ciudad fundamentalmente construída por Artesanos. Este es un aspecto básico y determinante para comprender los valores históricos, estéticos, constructivos de la ciudad. Cuando se dice que es una ciudad fundamentalmente construída por artesanos no lo decimos sólo en el sentido de la importancia que en el complejo de la ciudad posee la arquitectura menor doméstica, sino en la característica misma que ha dado base a la propia arquitectura monumental. Sin entrar en detalles apuntaremos como en los grandes monumentos del renacimiento y el barroco granadinos se da una tensión entre el modelo estilístico, que proviene de la alta cultura arquitectónica, y la proyectación y ejecución que es enteramente artesanal, recreando el modelo y adquiriendo un valor autónomo con respecto a los principios del mismo. Incluso los espacios urbanos más significativos de la ciudad son el resultado de un gusto, una ideación y una técnica meramente artesanales: decoración de fachadas, pavimentación de calles, fuentes, elementos arquitectónicos como carpintería, forja, etc.; son los elementos que más contribuyen a la cualificación formal de la ciudad y son elementos que provienen de esa cultura artesanal local; la responsable fundamental en la construcción de la imagen de la ciudad. El arquitecto, como lo viene entendiendo la tradición occidental y moderna, ha sido marginal, secundario, en la construcción de esta ciudad.

Esta cultura artesanal ha concretado un patrimonio de formas plurales, como acumulación de experiencias operativas, que constituye un valor a conservar, pero no de una forma aislada sino en conjunto, cuando el estado de deterioro o degradación no lo haga ya imposible.

Evidentemente nos estamos refiriendo, en particular, a aquellas técnicas artesanales vinculadas a la construcción. Estas son:

1. *Carpintería.*
2. *Albañilería.*
3. *Cantería.*
4. *Estucos. Yesería.*
5. *Cerámica.*
6. *Forja.*
7. *Empedrado.*

Esta serie de oficios ha dado lugar tanto a una edificación popular —en la que formas, tipologías y repertorios de elementos se repiten con pequeñísimas variantes— como a una arquitectura culta, realizada a partir del peso que en ella

tienen estas prácticas artesanales. De tal manera que la calidad del edificio depende, más que del modelo arquitectónico culto, de su resolución concreta por los artesanos.

Los oficios enumerados constituyen parte del patrimonio de cultura urbana que hay que mantener. Para ello sería necesario potenciar el conocimiento de estos oficios en la *Escuela de Artes y Oficios* o en alguna institución creada para ello por el Ayuntamiento.

La conservación de este patrimonio tiene dos aspectos:

1. *La conservación de lo existente.*

2. *El problema de implicar elementos formales y técnicas tradicionales en proyectos actuales.* Existen dos actitudes antagónicas. Primero, el Historicismo recalcitrante, empeñado a contracorriente en recurrir a unas técnicas artesanales, la mayoría de las veces de manera mixtificadora; y segundo, el antihistoricismo de la especulación edificatoria: la supresión de cualquier contacto con esta tradición. En el primer caso se llega a la falsedad historicista: la terminación del Hospital Real (la segunda galería del patio de los mármoles los ornatos de hierro forjado o las vidrieras de estilo); en el segundo a la anulación de la Historia. Entre estas dos vías cabe una tercera posibilidad, experimentada ya en la ciudad, que permite proyectar la ciudad del futuro asumiendo creativamente su pasado a través de una dialéctica de continuidad-renovación, como brillantemente ha demostrado García de Paredes en el mirador del Auditorio Manuel de Falla, recreando en un diseño original la tipología tradicional de las celosías.

El paisaje en la ciudad. La ciudad en el paisaje.

La imagen de la ciudad en su forma estética y ésta, no es sólo el resultado de una serie de elementos cuantificables: dimensiones de calles y plazas, volúmenes y alturas de los edificios, funcionalidad, recorridos,... La imagen urbana, la imagen de la ciudad es el resultado de la consolidación de un ambiente cualificado por la calidad formal de su diseño —integrado en él toda esa serie de elementos cuantificables—, la estratificación histórica, materializada en su trama y edificios, la adecuación de usos —por la que los distintos lugares de la ciudad adquieren significados específicos y variados— y la presencia de toda una serie de elementos formales que van desde la articulación y ritmo de volúmenes, tipos de tejados a la textura y color de cubiertas, fachadas y pavimentos de las calles.

Igualmente en la imagen de la ciudad existe un componente, no mensurable, no cuantificable, que es parte constitutiva de la misma: *el paisaje*; el paisaje en cuanto es en la ciudad, como perspectiva, como horizonte en una plaza, en una calle, en una determinada área de la ciudad, entra a formar parte de la imagen de la ciudad, constituye parte esencial de la misma. El paisaje es un elemento más del espacio urbano, en el sentido de que no sólo espacio natural sino espacio



Callejón de Gracia: hasta hace poco tiempo era, más que una calle, un camino que relacionaba la ciudad con la Vega. Tal como aún se puede ver en la modesta construcción del fondo, a la derecha. Sobre el antiguo trazado, ampliándolo un poco, se ha creado esta calle, de ámbito urbano, cancelando la presencia de la naturaleza de esta zona de la ciudad.

3.3.1.e.



Granada es una ciudad en la que existen ámbitos discretos inteligentemente arbolados, como es el caso de Bibrrambra, cuyo espacio rectangular es subrayado por una línea de tilos; árbol que, gracias a la caducidad de sus hojas, permite durante el invierno un ámbito soleado y desde primavera un ámbito de sombras propicio al encuentro, tal como podemos observar en estas dos imágenes.



Esta tipología de jardín se ha venido manteniendo hasta el presente siglo. En el que aparece el jardín recintado por una alta tapia, por la que asoman las palmeras americanas. (Plaza de Gracia).

formalizado desde la ciudad, “figurado” en el encuadre arquitectónico de una plaza o calle, integrándose en estos ambientes. Sierra Nevada vista desde Puerta Real, con el primer plano de la Carrera y las torres de chapiteles azules de la Iglesia de la Virgen de las Angustias, no es un fragmento paisajístico independiente de la ciudad, sino un elemento urbanístico en el que la Sierra como “figura”, por el encuadre urbano, forma parte de la imagen de la ciudad.

Por lo tanto debemos considerar el paisaje no como un hecho marginal o accidental sino como un dato esencial de la imagen de la ciudad, que hay que saber leer para la proyectación adecuada de la ciudad. Gran parte de la degradación de la imagen de Granada ha sido debida a una lectura incorrecta, cuando no francamente ignorante, de este dato. El Camino de Ronda, Calle Arabial, el Zaidín, los Cármes de Rolando, etc.; todos estos episodios y otros tantos más que podríamos señalar, han roto la continuidad entre espacio urbano y espacio natural, deformando y degradando la cualidad del primero; cancelando un valor específico de la forma estética urbana de Granada.

Esta lectura incorrecta del ambiente, que ha dado lugar a un proceso de enajenación del paisaje como parte constitutiva de la forma urbana, es un fenómeno característico de la cultura actual; y con mayor o menor violencia ha ocurrido en todas partes. En efecto, la cultura tecnológica-pragmática niega los conceptos de “imagen”, “forma estética”, “ambiente” como nociones acuñadas por un pensamiento idealista, residual e inoperante sobre el terreno práctico, porque para ella sólo es real lo que es mensurable y verificable. Así una calle o una plaza son solo espacios para recorrer o atravesar, que hay que plantearse en términos estrictos de “viabilidad”, lo mismo que un edificio es un volumen de determinadas características físicas —ver como en la legislación las alturas se plantean en términos cuantificables—. Para la mentalidad tecnológico-pragmática hablar de paisaje que desde la ciudad funciona como figura significa una veleidad esteticista, lejos de una forma “racional” de pensar la ciudad.

La forma “racional” de pensar la ciudad ha dado lugar a una cultura urbanística cuyos valores son la eficacia, el rendimiento y la funcionalidad. Valores cuantitativos y no cualitativos, que llegan, a veces, a la negación de éstos. Esta cultura ha sido la responsable de que se reduzca el “lugar” (valor cualitativo) a “espacio” (valor cuantitativo); que la ciudad no sea vista como conjunto articulado de lugares sino serie mecánica de “espacios” y la reducción del “paisaje” a simple espacio, a un continuo que sólo, posee un valor cuantitativo, sin significados diferenciados, que se puede intervenir libremente, pues, previamente, en el pensamiento, ha sido despojado de su cualidad, de sus atributos. El proceso de extrañamiento del paisaje de la forma urbana, en tanto que fenómeno general de la cultura tecnológico-pragmática, se ha visto acentuado cuando los modos de intervención de la ciudad de dicha cultura han sido pobremente aplicados, tal como ha sucedido en Granada.

Para un proyecto de intervención de la ciudad, se debe proceder a una lectura del ambiente y a recuperar el concepto de forma estética de la ciudad, la imagen de la ciudad, como un concepto válido y eficaz. Validez y eficacia en el orden del interés ecológico, de equilibrio en el crecimiento del propio organismo urbano y en el de la conservación de la propia memoria colectiva, (valores históricos y valores estéticos).

La presencia, eficaz estéticamente, del paisaje en la ciudad, en las calles de la ciudad, se puede dar de tres maneras:

1. Cuando una calle está construida sólo por un lado y el otro coincide con el límite entre espacio urbanizado y espacio no urbanizado.
2. Cuando, debido a la configuración orográfica del territorio sobre el que la ciudad surge, el paisaje se integra y es visible desde las calles que están a distintos niveles.
3. Cuando la ciudad, estando en una llanura, se encuentra al pie de un sistema montañoso. De tal manera que éste está presente visiblemente en la ciudad.

La coincidencia de estas tres condiciones en Granada —unido a la variedad y riqueza del propio paisaje— hacen de ella un ámbito urbano excepcional en la relación ciudad-paisaje. Esta entra en la ciudad por todas partes.

Granada está situada en el punto de contacto de las estribaciones de la Sierra con la llanura de la Vega del Genil; lo cual hace que el paisaje se integre en la ciudad según lo descrito en el punto 2 anterior. En efecto, casi toda la ciudad se extiende por las laderas medias, descendiendo por una plataforma levemente inclinada hacia el cauce del río Genil. La ciudad aparece escalonada y dividida en dos: *la ciudad alta*, que ocupa las colinas (Cartuja, Albaicín, Alhambra-Mauror-Antequeruela, etc.) y *la ciudad baja*, cuyos barrios históricos (la Virgen, San Antón, la Magdalena, Duquesa, ...) se sitúan sobre un terreno relativamente inclinado. Acorde con este emplazamiento toda la tradición arquitectónica granadina —a excepción del episodio de la Gran Vía—, hasta los años 50, ha empleado básicamente dos tipos de volúmenes arquitectónicos:

- a) *Uno extendido en los barrios altos: casas de no más de 2 plantas y un mirador o torre.*
- b) *Otro en los barrios de la ciudad baja: casa de 3 plantas.*

Incluso al final del s. XIX se desarrolló en las zonas bajas y llanas de la ciudad una tipología de casas de pisos con una altura homogénea de 3 plantas, tal como podemos ver todavía en la calle Reyes Católicos, Bibrambla, Mesones, Plaza Nueva, etc...

Estas dos tipologías básicas de volúmenes y la existencia de una zona de fusión de la ciudad en el campo, mediante la existencia de caserías, huertas, etc. hacía que la pendiente o declive orográfico se reprodujera en la línea de volúmenes, que la misma pendiente del territorio se repitiera en la línea de tejados.



El paisaje no sólo es en la ciudad como horizonte visual sino que está físicamente en ella gracias a la arquitectura doméstica tradicional y a los grandes complejos conventuales, con sus patios, huertas y jardines. Como es el caso de la casa de la parroquia de Santa Ana. Uno de los ejemplos más sugestivos de jardinería doméstica granadina.



Ha sido proverbial el carácter artesanal —cuidado y cualificado— de la agricultura tradicional de la vega. Esta forma de cultivos ha ayudado a cualificar el paisaje.

Una imagen representativa de la Vega, en los alrededores de la ciudad. Lo que es realmente impresionante es que a muy pocos metros del centro de la ciudad se puede encontrar todavía un paisaje agrícola semejante, intacto; aunque en otras zonas el proceso de degradación —abandono de los cultivos y de las infraestructuras de caminos y acequias, de casas agrícolas, la construcción de edificios no agrícolas, la plaga de chalets, etc.— es bastante alarmante. En esta imagen podemos apreciar la cualidad formal como resultado del cuidado cultivo de la vega. La definición precisa, regular de los campos, subrayada por los distintos cultivos, con esa riqueza cromática que, viene definida por tonos tiernos, en contraste con las tonalidades más intensas del seco y de los montes circundantes.

La adecuación de la arquitectura a la orografía del lugar hace que el paisaje penetre en la ciudad escalonadamente; pero la práctica de edificación de grandes bloques —Camino de Ronda, etc.— ha hecho que dicha adecuación sea bruscamente interrumpida y, por lo tanto, que la penetración difusa, por el escalonamiento urbano, del paisaje en la ciudad sea bloqueada.

Como ejemplo de este bloqueo baste ver la zona del Cenete, en el Albaicín. La relación visual con el paisaje es interrumpida por los grandes bloques, construidos durante los 60 y 70, en la Gran Vía, en sustitución de otros que ya de por sí habían roto la vieja escala urbana de la ciudad.

A pesar de las múltiples alteraciones, la relación del paisaje con la ciudad, por su situación orográfica, sigue siendo un valor importante tanto cuantitativa como cualitativa. En las zonas altas prácticamente está intacta esta relación. Y en algunas zonas bajas, como en el Realejo, etc. fragmentariamente aún existe. La riqueza de escorzos, la presencia del paisaje en calles y plazas, por encima de los tejados, sigue aún determinando la imagen de Granada.

Pero, además, la cercanía de Sierra Nevada acentúa la presencia del paisaje en la ciudad, entrando a configurar la imagen de tantos ambientes urbanos. Este hecho de hallarse la ciudad al pie de un sistema montañoso, imponente como el de Sierra Nevada ha preservado la eficaz presencia del paisaje en el ámbito urbano, más allá de la práctica de grandes construcciones compactas, sin espacios libres entre ellas por donde, al menos, hubiera podido colarse el paisaje en la ciudad; práctica que ha sido habitual tanto en la ciudad históricamente consolidada como en las nuevas zonas de expansión.

Por último, Granada presente un tejido urbano que se rompe capilarmente hasta derramarse en el paisaje, y una importante parte del núcleo urbano emplazado en un lugar orográficamente accidentado.

Sería conveniente inventariar —con objeto de su conservación y defensa— todos los ámbitos urbanos donde la presencia figurativa del paisaje aún exista o de aquellos otros que, aunque degradados, igualmente sigan funcionando. Además de tener presente esta función figurativa en el planeamiento urbano, adoptando medidas que posibiliten:

1. La continuidad de la percepción del paisaje desde la ciudad ya consolidada.
2. El trazado de las zonas de expansión futura de la ciudad explotando las posibilidades paisajísticas bien mediante volúmenes pequeños o bien mediante bloques pero en disposición abierta.

Por otro lado, gracias a la arquitectura doméstica tradicional y a la existencia de un gran número de complejos conventuales, ocupando importantes extensiones dentro de la ciudad, la naturaleza está físicamente en el espacio urbano; entra a formar parte del propio diseño de la ciudad. Los jardines y huertas de esa arquitectura doméstica, los grandes patios y claustros conventuales, a veces arbolados, hacen que dentro de la ciudad esté presente la naturaleza —si bien

una naturaleza domesticada—, a lo que hay que unir las pequeñas plazas arboladas. Así pues, dentro de ciertas áreas del *centro histórico* —abandonadas pero menos castigadas por la especulación— como el Mauror, Realejo, Albaicín, etc.—, la imagen de la ciudad es una imagen de equilibrio entre lo urbano y lo no urbano, lo construido y los espacios verdes, la arquitectura y la naturaleza.

La presencia de la naturaleza de esta manera es una característica peculiar del espacio urbano de Granada hasta tal punto que existe una tipología edilicia —en trance de desaparición—, el *carmen*, que expresa dicha característica. En el *carmen* no sólo existe tipificada espontáneamente una relación de equilibrio entre lo construido y el jardín-huerto sino que está igualmente codificada la vegetación.

En otro aspecto de la presencia de la naturaleza en el espacio urbano debería ser igualmente inventariado y estudiado detenidamente con vistas a un programa de rehabilitación y conservación. Programa de rehabilitación y conservación que debe englobar tanto el verde público como los jardines, huertos y patios privados.

Por último habría que decir que, Granada ha sido una ciudad relativamente bien arbolada, con grandes espacios como el bosque de la Alhambra y el Salón. Esta característica se ha dado igualmente, durante el s. XIX e inicios del XX, cuando se plantan los plátanos del Campillo, la Carrera de la Virgen, la Avenida de Calvo Sotelo, etc. Esta tendencia no sólo se ha detenido en los años 50, cuando se iniciaron las grandes transformaciones que conducirían a la degradación de la ciudad, sino que ha sufrido una regresión, debida tanto a la sistemática tala de árboles —el caso de la Avenida de Calvo Sotelo en los años 70—, pues ésta parece ser la condición fundamental de una ciudad moderna, como al abandono de los existentes —mal cuidados, enfermos y con podas desastrosas—. Hoy la ciudad ofrece testimonios aislados de ese pasado en el que el árbol entre el caserío formaba parte de la esencia de su imagen. Un programa de rehabilitación debe tener en cuenta este pasado y sus testimonios para proceder a restaurar este elemento de su imagen, es decir para proceder a una sistemática política de recuperación del verde.

De la misma manera que la presencia del paisaje en la ciudad modifica la espacialidad de ésta, la presencia de una ciudad en un paisaje modifica la cualidad de este.

Granada en el paisaje tiene un doble valor, uno natural y otro histórico-cultural, por lo que el entorno de la ciudad, el paisaje que la rodea no es espacio, meramente cuantificable, extensión mensurable de territorio, sino que es paisaje, lugar con significado propio y preciso.

La ciudad no sólo está amenazada por la especulación en su centro consolidado sino también por un crecimiento mecánico, por una ocupación del territorio, a través de un modelo urbanístico estandarizado y rígido, que se realiza indi-



El territorio ha sido intervenido, modelado, marcado históricamente. Muestra de ello son las distintas infraestructuras que signan el lugar: desde las acequias de origen árabe a puentes islámicos —como el de Pinos Puente, el del Genil en Granada, a pesar de haber sido posteriormente rehecho— o el puente francés de los Vados, que es de un excepcional interés histórico y cultural.



La azucarera de San Isidro que expresa un momento de la historia de la ciudad: la introducción del cultivo de la remolacha a finales del XIX y su industrialización, base de un momento de desarrollo material de la ciudad. La azucarera es uno de los escasos ejemplos de un cierto nivel de tipología arquitectónica industrial existente en Granada; como tal debería igualmente conservarse.

ferente al paisaje y al lugar, reducidos a espacio (noción cuantitativa) que el término terreno urbanizable expresa significativamente. Pero la ciudad no crece sobre un terreno indiferenciado, sin significados; la ciudad crece sobre lugares específicos y paisajes concretos. Tomemos varios ejemplos: la expansión de la ciudad en la Vega —Zaidín, Chana, Arabial—. No es la expansión de la ciudad sobre un terreno urbanizable, sobre un territorio amorfo y sin historia, sino sobre un paisaje, sobre un lugar, y como tal con significados naturales y culturales —que ahora después veremos— propios, con valores que deben ser tenidos en cuenta. Con esto no se quiere decir que la ciudad no deba crecer, sino que su crecimiento debe ser planificado y proyectado, teniendo en cuenta que se hace sobre un paisaje; sobre un paisaje, además, que es resultado de la conjunción de naturaleza y cultura, que condensa no sólo valores naturales sino valores de cultura, generados por la existencia en él de la ciudad. La ciudad no sólo está en el paisaje sino que lo ha creado en parte, con su presencia física y con la forma histórica con la que ha usado.

Granada está emplazada parte en colinas y parte en llano. Estos dos elementos de su paisaje tienen características naturales y culturales propias. La zona de colinas que enmarca la ciudad —San Miguel, Cerro del Sol, Parque de Invierno etc.— se presenta hoy degradada en su vegetación aunque se trata de una degradación histórica.

Las colinas tienen un gran valor en la forma urbana de la ciudad. Es el marco de la ciudad, que la dota de características formales —movimiento, ritmo de la trama, etc.—.

Aparte de este valor de la ciudad en el paisaje montañoso existe otro de tipo ecológico; la importancia del bosque, del monte bajo y de la maquia para el ecosistema: protección del suelo frente a la erosión, etc..

El paisaje de la Vega posee características distintas. Se trata de un paisaje profundamente humanizado, con unas condiciones naturales que facilitó el asentamiento en él y su explotación agrícola.

El crecimiento de Granada y de otras poblaciones cercanas, ha tenido su razón de ser en la riqueza agrícola de la Vega. Granada siempre ha dependido de ella y ha mantenido la forma de un gran centro rural. Las relaciones de la ciudad con la Vega en el plano formal se establecían a través de una progresiva disminución de la ciudad mediante tipologías como la casería, huerta, etc... y la prolongación de las calles como caminos de la vega, en metamorfosis apenas perceptible: Casillas del Prats, Carril del Picón, Callejón de Gracia, ...

Nos interesa indicar cómo esa dependencia o relaciones entre ciudad y vega ha cristalizado en la forma de su paisaje, y como la forma de éste ha sido respetada hasta los años 40 y 50; cuando el Anteproyecto de Alineaciones de 1943 diseñó el Camino de Ronda —si bien se trata de un proyecto de la época de la

República— y se crean los polígonos de la Chana, Zaidín, que alterarían radicalmente la inserción de la ciudad en el paisaje. A lo que hay que añadir las específicas transformaciones del paisaje motivadas por una reorganización de los regadíos (Pantano de Cubillas) y la crisis agraria que ha alterado tipos de cultivo y ha producido un abandono relativo del campo.

La manera histórica en que ha sido explotada la Vega —distintos sistemas de parcelación y tipo de cultivos— ha cristalizado en forma de paisaje. El tablero de campos con zonas de intensa regularidad geométrica y otras de diseño más indiferenciado explicitan desde la vieja parcelación romana, la islámica, los repartimientos de la reconquista hasta las parcelaciones recientes. Unido a ello la red de acequias, que distribuye el agua para el regadío, de origen árabe, y cuyo uso se ha mantenido hasta la actualidad, completa el trazado y la trama de un paisaje que, como se dijo antes, se presenta fuertemente humanizado. Sobre esa trama se organizan los distintos cultivos; desde los bordes de secano de la Vega hasta las choperas, árboles frutales, tabaco, maíz, etc. dando lugar a un tablero coloreado con una gama rica de amarillos y verdes, de tonalidades tiernas que contrastan con los tonos fuertes del secano y las montañas que circundan la Vega.

Este es el otro paisaje en el que la ciudad se halla y que, a pesar de graves alteraciones, aún subsiste. No es un territorio indistinto sino un lugar concreto; resultado de la *estratificación histórica* de su uso por el hombre que ha cristalizado en un paisaje específico.

La relación tradicional de la ciudad y paisaje en el orden económico no tiene ya una determinación fundamental pero posee otra dimensión que debe ser mantenida: como espacio verde que cualifique el espacio mismo de la ciudad mediante su uso —además del agrícola— como *parque suburbano natural*.

A modo de conclusión se puede afirmar que el primer paso en el planeamiento urbano de la ciudad debe ser una correcta lectura del ambiente, y, en particular, una lectura rigurosa del paisaje como elemento urbano.

Los valores que representa la relación ciudad-paisaje son de dos tipos:

1. *Valor de cualificación de la habitabilidad de la ciudad.* La necesidad material de zonas verdes para superar el desequilibrio hoy existente entre verde y edificación.
2. *Valor histórico-cultural de la imagen de la ciudad.*

Estos dos tipos de valores deben ser tenidos en cuenta en la proyectación de la ciudad, asegurando:

1. *La regeneración de la calidad del ambiente.*
2. *La continuidad del funcionamiento perceptivo del paisaje en la ciudad.*
3. *El mantenimiento de las características paisajísticas del entorno de la ciudad,* que desglosaríamos de la siguiente manera:
 - a) La necesidad de preservar y desarrollar la Vega como espacio de uso agrícola pero con la combinación factible de otro uso como parque suburbano natural.



Otro elemento que signa el paisaje: La vía férrea, y que supuso una reorganización del territorio. En esta imagen se puede apreciar la funcionalidad de la misma. La vía que une la ciudad con Sevilla y Málaga y junto a ella, se sitúa la gran azucarera, componiendo una imagen de progreso decimonónico de una extraordinaria belleza en su anacronismo.



La calle Arabial expresan esta relación mecánica de la ciudad con el paisaje, entendido éste como espacio; no existe una relación entre los dos términos. La ciudad acaba bruscamente en un límite; entendido no como límite con la naturaleza sino con un terreno urbanizable, como extensión de espacio en la que la ciudad puede seguir creciendo, indiferente a los signos existentes en él.

- b) La necesidad de preservar las colinas que enmarcan la ciudad como espacio natural, como otro gran parque suburbano, regenerando su desgradada vegetación.
- c) El control del diseño de la trama urbana de las zonas de expansión para adecuar estas a las peculiaridades paisajísticas de Granada.

Se podrían sugerir algunos elementos en función de las propuestas mencionadas y en relación con lo que se viene manteniendo a lo largo de estas páginas:

1. En primer lugar, es *necesaria una reorganización técnica de los servicios de jardinería, debiendo quedar englobado dentro del área de Urbanismo.* La escisión de jardinería de urbanismo y arquitectura responde a un criterio ornamentalista anacrónico. El paisaje o el verde de la ciudad son elementos del urbanismo de una ciudad y de su planeamiento y mantenimiento se debe reponsabilizar el área de arquitectura y urbanismo.

2. Tanto los jardines existentes, el verde en las calles así como el paisaje son elementos que conforman el patrimonio urbano —como la arquitectura o el mobiliario—. *Para proceder a un planeamiento correcto y un programa eficaz de conservación y mantenimiento es necesario un conocimiento previo del mismo.* El primer paso es confeccionar un *inventario de estos elementos*, desglosado en los siguientes apartados:

- a) *Ambientes urbanos* —plazas, calles, etc.— donde el paisaje funcione en ellos.
- b) *Inventario de jardines públicos.*
- c) *Inventario de jardines privados* (huertas, jardines, patios) con vistas a una política de protección.
- d) *Inventario del arbolado de la ciudad.*

Este aspecto del patrimonio urbano debería ser correctamente inventariado tanto desde el punto de vista técnico-botánico como histórico-cultural, dando su interés en la configuración de la imagen de la ciudad.

3. Su conocimiento debe dar paso a una *política de restauración del verde* en el siguiente sentido:

- a) *Regeneración de los jardines existentes.*
- b) *Creación de otros nuevos.*
- c) *Sistemática política de arbolado en las calles y pequeñas plazas de la ciudad* (áreas peatonales y pasillos verdes).
- d) *Protección de ambientes urbanos donde funcione el paisaje.*

4. Con respecto al entorno de la ciudad, creemos que deben ser dos las medidas urgentes:

- a) *La creación del Parque Natural del Darro,* que preserve toda la zona montañosa o de colinas del término municipal de Granada; tal *parque suburbano* debe ampliarse hasta enlazar con el área de la colina de la Alhambra, Cerro del Sol y Parque de Invierno.

b) *La creación del parque agrícola de la Vega.* Preservando sus funciones como espacio agrícola, dotarlo de una red de paseos y pequeñas zonas de expansión para que pueda ser utilizado como parque suburbano. Es interesante señalar que éste ha sido un uso tradicional de la Vega.

5. Por último, habría que decir algo sobre la *selección de plantas y árboles que deben predominar en la ciudad*, tanto en los jardines y parques como en las calles. En principio, deben seleccionarse aquellas plantas y árboles más idóneos al clima y de más fácil mantenimiento.

**CAPITULO CUARTO.
HIPOTESIS Y OBJETIVOS SOCIOECONOMICOS.
DIMENSIONAMIENTO DEL PLAN.**

4.1. POTENCIAL DE DESARROLLO MUNICIPAL. PROYECCIONES DE POBLACION Y EMPLEO.

Estos apartados estan contenidos íntegramente en el *Documento de Avance de la Revisión del Plan* (pág. 65 a 70, ambas inclusive), con las siguientes matizaciones.

La *proyección poblacional* elegida como base para realizar la propuesta del Plan (reajustado el censo de 1981 como efectuado el 1 de enero), es la siguiente:

1981	262.182
1984 (o inicio del 1 ^{er} cuatrienio)	279.860
1987 (final del 1 ^{er} cuatrienio)	305.320
1991 (final del 2 ^o cuatrienio)	330.480
1995	349.380
1999 (año horizonte)	369.260

El ajuste de la combinación de las *base de partida en las proyecciones de empleo industrial*, ofrece los siguientes resultados, que concretan aún mas los ofrecidos en el *Avance*:

Población año 1981	Población activa 33%	Empleo industrial 15%	Empleo industrial 17%
330.480	109.060	16.538	18.540

Población año 2000	Población cultiva 33%	Empleo industrial 15%	Empleo industrial 17%
369.260	121.855	18.270	20.700

Para la redacción del planeamiento se adoptan las cifras de 16.530 y 18.270 empleos industriales en 1991 y 2000 respectivamente.

4.2. NECESIDADES DE SUELO.

4.2.1. CRITERIOS PARA EL DIMENSIONAMIENTO.

Establecidas las proyecciones de población y empleo, la estimación de las demandas de suelo correspondientes requiere una exposición previa de los criterios utilizados.

Como criterio general *conviene evitar que la cantidad de suelo calificado urbanizable suponga una traba para el desarrollo normal de la ciudad*, respetando, eso sí, los resultados obtenidos de los estudios de aptitud de suelo para el desarrollo urbano, es decir, un ajuste excesivo puede provocar situaciones de bloqueo en la actividad por la aparición de fenómenos distorsionadores.

Por otro lado, la cuantificación de las demandas de suelo están afectadas por las etapas consideradas y por el tiempo que transcurre en los procesos de preparación de suelo y posterior edificación.

Una relación de *plazos normales*, referidos a las etapas más significativas, puede ser la siguiente:

- Redacción y aprobación del *Planeamiento Parcial*.
 - a) Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) y Plan Parcial en suelo urbanizable no programado: 2 a 3½ años.
 - b) Plan Parcial en suelo urbanizable programado: 1 a 2 años.
- Redacción, aprobación y ejecución de *Proyectos de Urbanización* (incluso previa distribución de cargas y beneficios): 2½ a 3½ años.
- Redacción, aprobación y ejecución de *Proyectos de Edificación*: 2½ a 3½ años.

El periodo de tiempo desde que se inicia el desarrollo de las calificaciones de suelo hasta que se pueden ocupar las viviendas se sitúa entre 6½ y 10½ años.

Si consideramos que el tiempo que transcurre, como media, entre la programación de un suelo hasta que la vivienda se pueda ocupar oscila alrededor de 7 u 8 años, el suelo programado en 1984 habrá de permitir ocupar las viviendas en 1991 por lo cual el programa de suelo del primer cuatrienio del Plan deberá cubrir la demanda de 1995 y, en total, ha de preverse suelo urbanizable para las demandas de la población del año 2000.

Estos plazos pueden acortarse, desarrollando conjuntamente algunas de las etapas —Obras de Urbanización y de Edificación— pero parece difícil y la experiencia así lo corrobora, que se pueda rebajar de 5 ó 6 años.

Pero además hay que considerar que cuando el periodo de programación esté próximo a concluir, *exista un margen suficiente de suelo* en sus dos aspectos de situación y cuantía que no obligue necesariamente a la demanda en un modo sentido (en un sistema libre de mercado debe evitarse que se produzcan situaciones próximas al monopolio de suelo).

Consideramos para ello que el margen necesario y suficiente entre la demanda y la oferta de suelo debe tener capacidad de albergar 20 veces el tamaño medio de la promoción en Granada que estimamos en 50 viviendas, con lo cual en cualquier momento debe de producirse un superávit de oferta de suelo preparado, sobre demanda de unas 1.000 viviendas.

El crecimiento en términos de suelo de una ciudad no viene determinado exclusivamente por las demandas derivadas del crecimiento de población y empleo sino que existen otras demandas que tienen que ver con el desarrollo progresivo de la sociedad y que pueden inducirse de indicadores socio-económicos de la población, como son el consumo de suelo por habitante o la variación de composición de unidad familiar o bien por procesos de reestructuración urbana como es la cobertura de déficit de dotaciones y equipamientos.

Así el municipio de Granada con una proporción ligeramente inferior a 50 m²/hab. de suelo urbano, se encuentra muy por debajo de los estándares razonables para una *calidad urbana*. El horizonte a medio plazo lo situamos, al finalizar el 2º cuatrienio, aproximadamente en 70 m²/hab. y en 80m²/hab. en el año horizonte del 2000.

También la media de composición familiar es una tendencia comprobada en los análisis de población y un factor que incide directamente en este desvío entre crecimiento poblacional y demanda de viviendas. Se puede afirmar que sigue un proceso decreciente en el tiempo, resultado de los cambios sociales en las costumbres, en los comportamientos familiares ante la natalidad, en el desarrollo de los niveles de vida e, incluso, en la reabsorción del nacimiento. Se considera, por tanto, que este índice disminuirá de forma paulatina y se ha fijado, para los distintos periodos, en los valores siguientes:

Años	Índice
1981	3,7
1991	3,4
1995	3,3
2000	3,2

Por último, de la demanda de suelo resultante debe deducirse *la oferta actual de suelo* en sus distintas etapas de preparación.

- Suelo ocupado por viviendas en construcción. Licencias de los años 82/83.
- Suelo ocupado por viviendas vacías, las nuevas por encima de la tasa de mercado y las deterioradas, pendientes de rehabilitación o sustitución.
- Suelo vacante en suelo urbano.
- Planes especiales, etc...

4.2.2. PROYECCIONES DE VIVIENDA.

Conforme a los criterios expuestos se han establecido las *siguientes hipótesis* sobre las que basamos las proyecciones de vivienda:

- a) Se estima en un 3% de la población de hecho resultante, la que habita en régimen de comunicad (Conventos, Colegios Mayores, Residencias Universitarias, etc...).
- b) Se mantiene constante la proporción de vivienda secundaria y vivienda colectiva resultante del censo de 1981 y que fijamos en 5,4% y 0,4%.
- c) La proporción de viviendas vacías de nueva construcción actualmente en 12% supone un índice excesivamente alto e indicativo de la crisis. Un índice adecuado al correcto funcionamiento del mercado se sitúa en torno al 7% que estimamos debe alcanzarse escalonadamente, un 10% al finalizar el primer cuatrienio y un 7% al finalizar el segundo.

d) Las viviendas vacías por causa de su deterioro actualmente alrededor del 8% del parque total de viviendas, debe ser reducido paulatinamente, por operaciones de rehabilitación o sustitución, coherentemente con la política de rehabilitación de la Administración y con su buena ubicación urbana. Estimamos que este proceso pondrá en mercado 2.000 viviendas por cuatrienio.

El resultado de estas condiciones es:

PROYECCIONES DE NECESIDADES BRUTAS DE VIVIENDAS.

	POBLAC. HECHO	POBLAC. EN VIV.	MEDIA FAMIL.	Nº DE HOGARES	VIV. SEGUND.	VIV. COLEC.(3)	V. VACIAS NUEVAS	V. VACIAS DETERIOR.	Nº TOTAL VIVIEND.
1981 (1)	262.182	254.315	3,7	68.033	4.993	358	11.430	7.620	92.434
1984 (1)	279.860	271.470	3,6	75.408	5.413	401	12.030	7.000	100.252
1987 (2)	305.320	296.160	3,5	85.617	5.728	424	10.607	5.000	106.376
1991 (2)	330.480	320.560	3,4	94.284	6.024	446	7.809	3.000	111.527
1995 (2)	349.380	338.900	3,3	102.696	6.421	475	8.324	1.000	118.916
1999 (2)	369.260	358.282	3,2	111.955	6.955	518	9.068	1.000	129.504

(1) Datos referidos a inicios del año.

(2) Datos referidos a final del año.

(3) Se refiere a conventos, colegios mayores, residencias universitarias, etc.

Observamos que la construcción de viviendas no tiene por qué coincidir con los incrementos de la necesidad de las mismas, debido a la incidencia de factores como los considerados en el cuadro, que responden fundamentalmente a:

- Ajuste del índice de viviendas desocupadas de nueva construcción (o en buen estado físico) que en un contexto razonable de superación de la crisis o de una política de financiación coherente con la realidad, deberá en el periodo de programa del Plan, situarse en un valor normal para el sistema de mercado.
- Una mayor participación en los resultados finales de las viviendas desocupadas por deterioro (abandonadas) resultado de una política dilatada en el tiempo de desatención del patrimonio inmobiliario existente. Política que en los últimos años está cambiando la forma sensible —inclusive en la Protección Oficial de la Rehabilitación de Viviendas— y que aún teniendo obstáculos importantes como la Ley de Arrendamientos, producirá a medio y largo plazo una puesta en mercado de estas viviendas.

Las necesidades netas de construcción de viviendas por cuatrienios y al total de horizonte del Plan, así como su distribución modal queda resumido en el cuadro.

	84-87	88-91	92-95	96-99	TOTAL 84-91
VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA	5.824	5.451	7.389	10.588	29.252
VIVIENDAS REHABILITADAS	2.000	2.000	2.000	—	6.000
REDUCCION TASA DE VIVIENDAS VACIAS	1.423	2.798	—	—	4.221
TOTALES	9.247	10.240	9.389	10.588	39.473

4.2.3. PROYECCIONES PARA INDUSTRIA E INSTALACIONES TERCIARIAS.

Estimar la demanda de edificación industrial y terciaria, así como la actual capacidad de acogida en el suelo urbano de este empleo, presenta mayores dificultades e imprecisión de las habidas para la vivienda, de la que se disponen datos bastante exactos.

No existe un procedimiento riguroso para estimar qué proporción del suelo urbano e inclusive del urbanizable residencial se destinará a usos industriales y terciarios compatibles con otros usos.

Solo cabe hacer unas hipótesis más o menos aproximadas y proyectadas en el caso del suelo urbanizable únicamente para aquellos subsectores con uso exclusivo de industria o terciario. En cualquier caso, el proceso ha sido iterativo entre las hipótesis de demanda y la calificación que para dichos usos se ha hecho según las vocaciones y/o aptitudes del suelo.

4.2.4. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO RESIDENCIAL EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Como criterio general, conviene evitar que la clasificación de suelo suponga una traba para el desarrollo normal de la ciudad, respetando siempre la delimitación del suelo apto para el desarrollo urbano. Pero una clasificación de suelo amplia no supone ningún tipo de hipoteca aplazada puesto que la Ley del Suelo determina claramente que la simple clasificación de un suelo como urbanizable no supone consolidación alguna de derechos por parte de sus propietarios.

Capacidad del suelo residencial.

a) En suelo urbano.

- Las licencias para viviendas concedidas a lo largo de 1982/1983, han sido de 4.409 de las que el 30% se desestima, habida cuenta de las no ejecutadas y de aquellas que hayan sido puestas en servicio dentro del mismo periodo. Total 2.850

- Viviendas vacías de nueva planta, actualmente sin vender y de las que se proyecta una reducción del índice sobre el parque. Total ... 4.221
- Las viviendas vacías por deterioro que se rehabilitan o sustituyen.
Total 6.000
- Viviendas a edificar en las áreas de actuación en suelo urbano.
Total 2.631
- Viviendas a construir en el P.E.R.I. de San Jerónimo, pendiente de aprobación definitiva. Total 750
- Viviendas a construir en el P.E.R.I. Sector Matadero. Total 900
- Viviendas a construir en el P.E.R.I. San Lázaro. Total 377

A esta cantidad habría que añadirle la capacidad de edificación en los solares existentes, que no se computen y que pueden tener de amortiguador de las desviaciones producidas en las obras previsiones.

b) *En suelo urbanizable programado.*

- Sectores de urbanizable programado 7.774
- P.P.O. Bola de Oro en tramitación simultánea al Plan General 1.100
- Total suelo urbanizable 8.874

c) *En suelo urbanizable no programado.*

- atendiendo a una asignación de 25-30 viv./Ha. 5.800

Según el cuadro segundo del apartado 4.2.2. de la presente Memoria con la capacidad el suelo urbano y urbanizable programado cubriríamos las necesidades de vivienda hasta el horizonte de 1995.

Necesidades vivienda	28.876
Capacidad S.U. y S.U.P.	30.810

e incorporando la capacidad del suelo urbanizable no programado cubriríamos el 106% de las necesidades de 1995 y el 78% de las necesidades del año 1999, según los datos del siguiente cuadro.

Necesidades vivienda 1995	28.876
Necesidades vivienda 1999	39.464
Capacidad S.U. + S.U.P.P. + S.U.N.P.	36.610

Atendiendo sin embargo a los criterios para el dimensionamiento expuesto en el apartado 4.2.1. de esta Memoria consideramos que con la oferta de suelo urbano y urbanizable programado cubrimos solamente la totalidad de los dos cuatrienios de programación del Plan 84-87 y 88-91 y el 60% del cuatrienio siguiente 92-95.

A resultas de estas estimaciones, la cuantía de suelo urbanizable programado de uso residencial que el Plan clasifica es:

	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
Superficie de suelo urbanizable programado de uso global residencial	999.205	703.643	1.702.888
Capacidad de viviendas	4.635	3.139	7.774

de lo que resulta una densidad del suelo urbanizable programado de uso residencial de:

Densidad media 45'65 viv./Ha.

4.2.5. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO INDUSTRIAL EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

En suelo urbano las características de la industria local muy diseminada e integrada en otros usos hace muy difícil su cuantificación y su capacidad de absorción de empleo aún cuando se puede considerar a la vista de las subzonas delimitadas en el plano de clasificación-calificación que el suelo industrial dentro del suelo urbano se encuentra absolutamente colmatado, un índice de ello es que la mayoría de las industrias existentes con parcela de uso exclusivo se encuentran ubicadas en suelo clasificado en el Plan General de 1973 como no urbanizable o reserva urbana y la existencia de Polígonos Industriales fuera del Municipio que absorben parte de la mano de obra industrial del mismo.

Las previsiones de crecimiento de la mano de obra industrial se cifran en:

		84-91	84-99
Incremento de mano de obra industrial	mínimo	3.500	5.300
	máximo	3.800	6.000

El estándar considerado es que el suelo industrial tiene una capacidad de 50 empleos/Ha. ó 1 empleo/100 m2 edif., siendo la intensidad media de este suelo 0,5 m2 aproximadamente.

Computando solamente los subsectores de uso exclusivo industrial, lo que nos deja un margen de amortiguación de aquellas instalaciones industriales compatibles que se instalen en suelo con otros usos globales.

La cuantía de suelo urbanizable programado de uso industrial que el Plan clasifica es:

	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
Superficie de suelo urbanizable programado de uso global industrial	303.853	436.912	740.765

Un comportamiento distinto y no previsible en Granada del sector industrial sería motivo de una revisión del programa o una modificación del mismo.

SUELO TERCIARIO Y EQUIPO COMUNITARIO.

En las expectativas de un mantenimiento de la distribución del suelo en usos residenciales, terciario y equipamiento comunitario previsible en las características de Granada con una gran incidencia de ambos, se ha hecho una proyección de los resultados del suelo urbano actual medido por subsectores de uso global, que permiten tanto en el urbano como en el urbanizable una cierta proporción de uso pormenorizado vivienda dando en consecuencia la siguiente cuantía de suelo urbanizable programado en ambos usos.

	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
Superficie de suelo programado de uso global terciario	52.491	101.603	154.094
Superficie de suelo programado de uso global equipo comunitario	93.069	106.277	199.346

4.2.6.

CAPITULO QUINTO. DESCRIPCION DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES DEL PLAN GENERAL

5.1. VIVIENDA.

5.1.1. SITUACION DE PARTIDA

El análisis de la situación actual del parque de viviendas esta contenido en el *volúmen 4 de la información urbanística y en el Apartado 4.1. del documento de Avance*, no obstante recogemos de forma resumida lo expuesto más extensamente en dichos documentos con objeto de una mayor claridad expositiva.

- a) En la última década que va de los 70 y 80 casi se duplica el parque de viviendas dentro del municipio. Se construyen entonces —según datos de licencias concedidas— el 47% del parque total censado el año 81.
- b) El mayor número de viviendas construídas recientemente se sitúa en los distritos periféricos que son los únicos capaces de absorber nuevos desarrollos urbanos. Por el contrario, corresponden a los distritos centrales un número menor de viviendas obedeciendo estas actuaciones a operaciones de transformación o de relleno intersticial.
- c) El porcentaje de viviendas vacías en el parque actual de viviendas es muy elevado. Esto se debe, por un lado, al gran número de viviendas ruinosas y en mal estado en el casco antiguo y, sobre todo, al frenazo que la crisis económica ha supuesto en la demanda de viviendas y que ha provocado un desajuste con la oferta y un excedente anormal de viviendas sin vender localizadas, con preferencia, en los distritos periféricos.
- d) El peso específico de la vivienda de protección oficial en el total de viviendas de nueva construcción es notable. Se mantiene en los últimos años en límites que oscilan entre el 60% y 65% del total.
- e) La vivienda social se localiza en barrios periféricos. Mientras en el sector Cartuja y Chana las VPO representan más del 90% de las edificadas en la última década, en el Centro —en el mismo periodo— sólo suponen algo más del 10%.
- f) La cifra de viviendas destinadas a segunda residencia es del 5% del parque total de viviendas. Esta cifra responde fundamentalmente a pisos de estudiantes en los distritos Centro, Universidad y Camino de Ronda, más próximos a los núcleos universitarios. Es muy escasa la incidencia de viviendas secundarias de recreo. Esto se debe a que los desarrollos urbanos especializados de este tipo se sitúan fuera del término municipal de Granada.
- g) La densidad de viviendas/hectárea sobre suelo urbano consolidado (en base al censo de viviendas del 81) es de unas 70 viv./ha. para el conjunto de la ciudad. Si añadimos a esta cifra el potencial de nuevas viviendas en suelo urbano aún vacante en esa fecha, la cifra futura previsible se sitúa en unas 78 viv./Ha.

- h) Este estado de alta densificación se encuentra desigualmente repartido. Mientras distritos como Alhambra (12 viv./Ha.), Genil (35 viv./Ha.) o Albaycín (45 viv./Ha.) se sitúan por debajo de la media para la ciudad, otros distritos alcanzan puntas muy elevadas: Sur (Zaidín) por encima de las 130 viv./Ha. y Oeste (Camino de Ronda) que llega a las 200 viv./Ha. e —incluso— en algún sector de este último distrito la densidad se sitúa en la 300 viv./Ha.
- i) El índice de ocupación en las viviendas censadas es de 3,54 habitantes/vivienda. En los distritos al Norte de la ciudad es donde alcanza valores más altos (3,75 a 3,85).
- j) La riqueza tipológica que la ciudad ha venido históricamente ofreciendo, se ha visto mermada en los últimos tiempos dando paso, en los desarrollos más recientes a dos tipologías de viviendas colectiva casi en exclusiva: bloques abiertos y manzanas compactas de elevada densidad.
- k) En el casco antiguo las tipologías predominantes son las manzanas compactas —intensivas o extensivas (baja densidad)— diferenciándose según topografía del terreno en que se asientan (en Albaycín y Realejo predominan las extensivas mientras en el centro son intensivas).
- l) La vivienda unifamiliar tiene un importante peso específico en la ciudad. Junto a las tipologías históricas (aisladas —“cármenes”— o adosadas) que alternan con otras de vivienda colectiva, desarrollos relativamente recientes responden asimismo a las citadas tipologías (sectores Sur-Zaidín y Chana).

OBJETIVOS A CUBRIR

En el *Documento de Objetivos y Criterios y posteriormente en el Avance* se concretaban de forma clara los objetivos que el presente Plan debía cumplir en materia de vivienda y que se podían resumir en:

- Contener el proceso de densificación habitacional en suelo urbano.
- Propiciar un esponjamiento de la ciudad actual, actuando sobre los aprovechamientos intensidad/uso.
- Disponer de suelo residencial en cada momento, suficiente para mantener la actividad del sector inmobiliario.
- Ajustar —dentro de las posibilidades del Plan— la necesidad y la demanda de vivienda.
- Incentivar la rehabilitación de viviendas, principalmente en el casco histórico.
- Introducir o recuperar tipologías más coherentes con la ciudad y con las aspiraciones de la demanda.
- Determinar la edificación preferente de carácter social.
- Establecer una integración de la vivienda con otros usos para evitar la desagregación y especialización de la ciudad.

5.1.2.

No ha existido en el periodo de formulación del Planeamiento y fundamentalmente en el periodo de exposición pública del Avance un pronunciamiento contrapuesto o alternativo a estos objetivos que se nos manifiestan por tanto como absolutamente válidos y determinantes a las propuestas que el Plan contiene.

5.1.3. PROPUESTAS

5.1.3.a. Acomodación del programa de suelo a la necesidad de viviendas.

En el capítulo cuarto sobre *Hipótesis y objetivos socioeconómicas y dimensionamiento del plan*, ha quedado determinado cuales son las necesidades de vivienda, en función del crecimiento poblacional previsto y de la variación de la media por hogar que de forma resumida supone un parque total de viviendas de:

1984	.....	100.252 viv.
1987	.....	106.376 viv.
1991	.....	111.527 viv.
1995	.....	118.916 viv.
1999	.....	129.504 viv.

Este crecimiento bruto del parque de viviendas no se nutre exclusivamente de viviendas de nueva construcción que demanden suelo sino que se nutre también de viviendas rehabilitadas o sustituidas que se encuentran vacías y en estado de deterioro y de aquellas otras vacías y de nueva planta que suponen un superavit sobre lo que sería una tasa normal de mercado.

Se deduce de este estudio que si bien las *necesidades netas de viviendas serían de:*

9.247 viv.	.....	periodo 84/87
10.240 viv.	.....	periodo 88/91
9.398 viv.	.....	periodo 92/95

las viviendas de nueva planta que demandan suelo son:

6.124 viv.	.....	periodo 84/87
5.151 viv.	.....	periodo 88/91
7.389 viv.	.....	periodo 92/95

Y esta demanda de suelo, por otro lado, deberá nutrirse en el primer cuatrienio de suelo urbano casi exclusivamente y de suelo urbano y urbanizable programado en el segundo cuatrienio y de suelo urbanizable programado casi exclusivamente en el tercer cuatrienio, pero cuyo suelo deberá quedar preparado en el segundo cuatrienio del programa.

Y ello por razones obvias de inercia entre la previsión de suelo y la terminación de viviendas y su puesta en mercado. De aquí la importancia de que tanto la Administración como la iniciativa privada asuman y gestionen de manera ade-

cuada las previsiones del programa en evitación de situaciones de carencia de suelo, en algún momento de desarrollo del Plan.

Rehabilitación del parque de viviendas.

De la información se dedujo en su momento la existencia de un importante número de viviendas vacías por causa de su deterioro físico o funcional y que a principios de 1984 podemos cifrar en aproximadamente 7.000 viviendas, cuya distribución en la ciudad es desigual, estando la mayor parte de ellas en el casco antiguo o centro de la ciudad.

En la estrategia establecida de rehabilitación del centro de la ciudad como contrapunto a la excesiva terciarización se presenta como especialmente importante su ocupación. En este objetivo coinciden las medidas adoptadas por la Administración Central —la última el *R.D. 2.329/1983 de 28 de julio sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano*— en sus programas anuales de Protección a la Vivienda.

En todo caso, entendemos que son dos los aspectos a considerar en la Rehabilitación de este Patrimonio; una, de obras estrictamente de Rehabilitación de Inmuebles, que tiene quizás como principal inconveniente la *Ley de Arrendamientos Urbanos*, en aquellos inmuebles parcialmente desocupados; y otra de obras de sustitución o reedificación de aquellos inmuebles cuyo grado de deterioro haya alcanzado límites irreversibles.

La probabilidad de incorporación de estas viviendas al mercado se basa tanto en la política de la Administración Central cara al financiación de las mismas como a su situación en el centro de la ciudad, generalmente, por otro lado, bien dotado de servicios y por tanto con escasas cargas de urbanización. A lo que hay que unir la inversión municipal contenida en el *Programa de Actuación* de subvencionar la rehabilitación de edificios contenidos en el Catálogo hasta una cuantía del 10% y entre los que se encuentran una gran parte de los inmuebles con alto grado de deterioro.

En este sentido, el Plan propone la rehabilitación o sustitución de 2.000 viviendas por cuatrienio. Lo que supone la incorporación al mercado de alrededor de 500 viviendas anuales de este tipo que supone aproximadamente el 20% del total de viviendas que anualmente saldrían al mercado.

Reducción del índice de viviendas desocupadas

Cualquier actividad de producción —y la vivienda lo es— en un sistema de mercado admite y requiere un determinado índice de existencias que determinan tanto la libertad como la fluidez del mercado. Pero cuando ese índice supera unos

5.1.3.b.

5.1.3.c.

ciertos límites, se convierte en perjudicial para la estabilidad del sector por inmovilización de activos financieros entre otras razones.

En Granada nos encontramos en una situación de cierta gravedad por un 12% de viviendas vacías de reciente construcción con respecto al parque total.

El Plan General desde una postura de responsabilidad propone una política de vivienda tendente a la reducción progresiva de esta tasa para situarla en un índice del 10% al final del primer cuatrienio y de un 7% al final del segundo cuatrienio, valor este razonable dentro del sistema. Y ello se hace sin perjuicio de que la capacidad de acogida de viviendas en suelo urbano y urbanizable absorbería perfectamente la producción de viviendas realizada, manteniendo el actual índice de ocupación.

La reducción progresiva del 12% al 7% nos llevaría a absorber un total de 4.221 viviendas en los ocho años de programa distribuidos en 1423 en el primer cuatrienio y 2.798 en el segundo cuatrienio.

5.1.3.d. Viviendas de nueva construcción en suelo urbano

Como se ha dicho antes las viviendas necesarias para el primer cuatrienio se construirán casi exclusivamente sobre suelo urbano, dada la necesaria inercia entre planeamiento y terminación de la edificación. Ello hace especialmente importante la consideración del mismo.

Se han considerado varios conceptos a efectos de la evaluación de su capacidad.

- Viviendas con licencias concedidas a lo largo de 1982 y 1983 (contabilizadas hasta 30 de octubre) que por tanto entran en el mercado dentro del primer cuatrienio del Plan. Hemos contabilizado solamente un 70% de las concedidas hasta octubre 83, estimando que son un 30% las que se han ocupado en el mismo periodo de contabilización o se ha desistido de su construcción una vez obtenida licencia.
- Viviendas a edificar en las áreas de actuación en suelo urbano que según el inventario de las mismas se sitúan en 2.631 viviendas de nueva construcción que aún figurando muchas de ellas en el Programa de Actuación en el 3º o 4º cuatrienio, no quiere decir que no se ejecuten durante el periodo de los dos cuatrienios sino que el Ayuntamiento no compromete recursos para su programación dentro de ellos pero con toda probabilidad habida cuenta del carácter autosuficiente y rentabilidad de las actuaciones serán promovidas por la iniciativa privada.
- Las viviendas a construir en suelo que denominamos en transición aquel suelo que se encuentra en proceso de planeamiento o gestión y cuyas expectativas de edificación se cifran en el corto y medio plazo.

Son el caso del Plan Matadero, aprobado definitivamente y constituida la Junta de Compensación de uno de sus Polígonos. El Plan San Jerónimo pendiente de aprobación definitiva y el Plan San Lázaro con aprobación inicial simultánea a la de este Plan General, así como el P.E.R.I. Bola de Oro, el P.E. Almanjayar y el P.E.G.12, polígono I.

— Por último, cabe señalar, aunque no ha sido contabilizado la capacidad de absorción de vivienda de los solares vacantes en suelo urbano y no se ha computado por tres razones.

a) Aun cuando su inventario se hizo en la información y en el Avance, las nuevas determinaciones de aprovechamiento que propone el Plan y las que han sido incluidas en las áreas de actuación desvirtúan sensiblemente dichas cifras que deberán, en su momento, volver a calcularse.

b) La posibilidad de que este cierto potencial de acogida actúe ante posibles distorsiones de las previsiones como amortiguador mientras se procede a un reajuste de programa, (sobre todo, ante el posible déficit de suelo en el año horizonte de 1999).

c) Los mismos motivos de funcionamiento del mercado de vivienda son aplicables en otra escala al mercado de suelo siendo necesaria la existencia de un índice de suelo vacante que estimamos actualmente se encuentra en unos valores razonables.

Por otro lado y desde otro punto de vista, no es previsible a medio ni corto plazo, una situación de renovación del parque de viviendas —la mitad de ellas construidas desde el año 1970— distintas de las deterioradas; por lo que no entrará en juego la doble asignación de *aprovechamiento normal y máximo* y las consiguientes transferencias de aprovechamiento urbanístico, no dando lugar por tanto al deseable objetivo de esponjamiento de la ciudad, que deberá obtenerse a través de otros mecanismos.

Viviendas de nueva construcción en suelo urbanizable programado.

Las viviendas a construir en suelo urbanizable programado, por razones ya apuntadas, podrán ocuparse a partir de segundo cuatrienio y en los siguientes. Con ellas cubriremos las necesidades de vivienda en un horizonte superior al de los dos cuatrienios en que el Plan se programa.

Son un total de 7.774 viviendas, además de las 1.100 que se ubican en el Plan Parcial Bola de Oro cuya aprobación inicial será simultánea a la del Plan General y forman parte de subsectores exclusivos de uso global residencial, en los que resulta una densidad de 45'65 viv./Ha.

5.1.3.e.

5.1.3.f. Viviendas en el suelo urbanizable no programado

Para tener una visión general del sector vivienda en el Plan General conviene tener en cuenta la capacidad teórica del suelo urbanizable no programado, que o bien a través de P.A.U. o por la propia Revisión del programa, puede jugar un papel muy importante ante los desajustes o incumplimientos en el urbanizable programado.

A esta clase de suelo y con predominación de uso residencial se le asigna una capacidad de 5.800 viviendas aproximadamente en función de una densidad de viviendas de 25 a 30 viv./Ha.

5.1.3.g. Tipologías y carácter de las viviendas.

Se proponen tres tipologías básicas para la vivienda tanto en suelo urbano como urbanizable. En el primero su determinación viene establecida por la asignación de usos pormenorizados o por lo determinado en los planes especiales y por el desarrollo de las áreas de actuación, y en el segundo lo determinará el propio Plan Parcial, en los casos en que no haya sido determinada por la asignación de uso global.

Estas tipologías son:

Manzana cerrada que puede ser de carácter intensivo o extensivo según la edificabilidad asignada y compacta o con patio de manzana.

Es una tipología característica de la ciudad consolidada a partir del siglo XVII y conforma la mayor parte del actual centro de la ciudad.

Con carácter extensivo está indicada y determinada en algunos casos para el suelo urbanizable.

Bloques aislados con o sin patios interiores ha sido una tipología característica de los ensanches más recientes y será preferentemente utilizada en el completamiento y acabado de dichas zonas.

Agrupación de viviendas unifamiliares que puede ser de carácter intensivo para viviendas en hilera y carácter extensivo para viviendas aisladas o pareadas.

Esta tipología característica de los asentamientos más antiguos de la ciudad o de la media ladera o también utilizada en operaciones aisladas de extensión de barrios periféricos, se pretende incorporar de manera mayoritaria a los nuevos desarrollos.

En cuanto al carácter o régimen de la vivienda, sería de desear una mayor incidencia de la vivienda de alquiler que además de permitir una mayor movilidad urbana, permite acomodar de una manera fluida a lo largo del tiempo, el tamaño familiar y la vivienda, pero no es esta determinación propia del Plan y por tanto no pasa del nivel de recomendación.

Sin embargo, si queda determinada la obligatoriedad de edificación de *viviendas de carácter social 45%* para el *suelo urbanizable programado* en un por-

centaje mínimo del 45% para las subzonas de uso global residencial y, entendiendo por tal, aquellas viviendas que por régimen de financiación o por programa de diseño, sean *asimilables a la V.P.O.*

EQUIPAMIENTOS

SITUACION DE PARTIDA

El análisis de la situación actual del sector equipamiento está contenido en el *volumen 5 de la Información Urbanística y el apartado 4.2. del Avance*; no obstante recogemos una síntesis de los expuesto en dichos documentos con el fin de enlazar claramente con las propuestas contenidas en el Plan General.

Situación General

a) Granada tiene un *déficit generalizado de equipamiento* concretado en tres aspectos: cuantitativo, cualitativo y desequilibrada distribución.

b) Los equipamientos *están muy especializados*, rigidizando la oferta y dificultando su uso alternativo.

c) *La concentración de equipamiento es muy desigual* según el tipo y las zonas.

d) *El grado de consolidación urbana de parte de la ciudad dificulta su reequipamiento.*

Atendiendo a la clasificación establecida en *la Información*, las características y situación específica de cada grupo de equipamientos es la siguiente:

Equipamiento docente

a) Existe una preponderancia de los equipamientos de carácter privado frente a los públicos (60% frente al 40%). Matizando esta preponderancia por niveles, en los básicos, esta hegemonía aumenta (71% en preescolar y 66% en E.G.B. de carácter privado).

b) Los centros de enseñanza tienden a asentarse en las periferias fuertemente pobladas. El Sur-Oeste concentra más del 48% de oferta de plazas escolares. Este asentamiento coincide con la mayor disponibilidad de suelo para el mencionado uso en estas zonas de la ciudad.

c) Existe gran escasez de centros de niveles medios en las zonas de Genil, Chana y Universidad.

d) Este equipamiento de forma global está equilibrado en la relación oferta-demanda, sin embargo existe una gran desproporción entre el grado de satisfacción de la demanda en los distintos distritos de Granada.

5.2.

5.2.1.

5.2.1.a.

5.2.1.b.

e) Dentro de cada instalación, de forma general, es deficitario el estándar de calidad (m²/alumno).

f) En algunos niveles (preescolar) existe un gran número de locales inapropiados para desempeñar su labor (bajos comerciales, viviendas, etc...).

5.2.1.c. Equipamiento sanitario

a) Las instalaciones hospitalarias están muy concentradas en el Norte de la ciudad.

b) Las instalaciones hospitalarias son suficientes para la población del municipio de Granada, pero están infradimensionadas si tenemos en cuenta su carácter provincial.

c) Los ambulatorios están bien situados, pero son insuficientes para la población que abastecen.

d) Los consultorios y centros de salud son escasos y para cumplir adecuadamente sus funciones han de reducir el ámbito.

5.2.1.d. Equipamiento deportivo

a) Existen 25 Ha. de suelo dedicado a equipamiento deportivo. El déficit para la población actual es de 32 Ha.

b) El 45% del suelo dedicado a este uso es de propiedad privada.

c) Las instalaciones deportivas están concentradas en pocos puntos de la ciudad.

d) Los mayores déficit se concentran en los distritos centro, Zaidín, Caminos de Ronda y Chana.

5.2.1.e. Equipamiento asistencial y socio-cultural

a) El equipamiento asistencial es prácticamente inexistente, y la poca oferta que se da es de carácter privado.

b) La mayoría de las instalaciones de carácter asistencial requieren ser rehabilitadas.

c) El déficit de equipamiento socio-cultural es generalizado, tanto en calidad como en cantidad. El déficit para la población actual es de 35.000 m² construídos.

d) Más de la mitad del equipamiento socio-cultural se concentra en el distrito Centro. Los distritos del Zaidín, Camino de Ronda y Chana carecen de él.

NECESIDADES Y DEMANDA DE EQUIPAMIENTO (ESTANDARES)

Se ha tratado de cuantificar el déficit de equipamiento actual y por lo tanto el previsto a partir del cómputo de la superficie de suelo que ocupa el equipamiento existente y de la aplicación de estándares óptimos para que sean satisfechas las necesidades de la población.

El análisis en este apartado es solamente numérico y no entra en otras consideraciones sobre el estado, grado de satisfacción, etc. del equipamiento. Por otro lado, los estándares considerados en la mayoría de los casos no son de obligado cumplimiento, pero son útiles a la hora de determinar el grado de deficiencias y acotar las dificultades objetivas para subsanarlas.

Superficie de suelo dedicada a equipamiento.

La Información aporta los datos siguientes sobre la superficie de suelo ocupado por los distintos equipamientos.

- a) *Docente*.
- Preescolar 107.383 m²
 - E.G.B. 445.298 m²
 - BUP y FP. 300.470 m²
 - E. Especial 22.657 m²
- b) *Sanitario*.
- Hospital 237.976 m²
 - Ambulatorios 8.828 m²
 - Consultorios y C. Salud 6.286 m²
- c) *Deportivo* 252.980 m²

Estos equipamientos son los que han podido ser medidos en el trabajo de información.

Estándares óptimos.

El Plan General establece como estándares óptimos a la hora de fijar objetivos máximos de equipamiento de la ciudad, los siguientes:

- a) *Docente*.
- Preescolar, EGB, BUP y FP 15 m² de suelo/alumno.
 - E. Especial 0,02 m² suelo/habitante.
- b) *Sanitario* 1,30 m² suelo/habitante.
- c) *Deportivo* 2,20 m² de suelo/habitante.

5.2.2.

5.2.2.a.

5.2.2.b.

Estos estándares están justificados en la *Información*. Su cumplimiento no es obligatorio y el Plan los establece como deseo y objetivo a conseguir. En el resto del equipamiento es difícil fijar estándares y conocer la ocupación de superficie de suelo.

5.2.2.c.

Consideraciones de población. Proyecciones de población. Déficit a nivel cuantitativo, actual y previsto de equipamiento.

Consideramos la población actual situada en 262.000 habitantes (cifra aproximada del censo de 1981). La población entre 0 y 15 años se sitúa en un 27,4% del total.

En el *apartado 3.2. del Avance* se establecen las condiciones estimadas de desarrollo de la población proyectándola en el periodo de vigencia del Programa del Plan. Se escoge la 2ª hipótesis y consideramos que en 1991, Granada tendrá aproximadamente 330.000 habitantes, manteniendo el mismo porcentaje de población con edades comprendidas entre 0 y 15 años.

Estas hipótesis genéricas serán utilizadas para estimar el déficit de forma global de los distintos equipamientos.

Las necesidades actuales de superficie de suelo dedicado a equipamientos son:

- a) *Docente*
- Preescolar, E.G.B., F.P. y B.U.P. 1.076.820 m²
 - E. Especial 5.240 m²
- b) *Sanitario* 340.600 m²
- c) *Deportivo* 576.400 m²

A este nivel cuantitativo, el equipamiento *docente* tiene un déficit de 223.000 m², el *Sanitario* tiene un déficit de 87.510 m² y el *deportivo* 323.420 m².

Las necesidades en el periodo de vigencia del programa del Plan serán:

- a) *Docente*
- Preescolar, E.G.B., F.P. y B.U.P. 1.356.300 m²
 - E. Especial 6.600 m²
- b) *Sanitario* 429.000 m²
- c) *Deportivo* 726.000 m²

El equipamiento docente tendría un déficit de 487.093 m², el Sanitario 175.910 m² y el deportivo 473.020 m².

5.2.2.d.

Otras consideraciones

Las consideraciones anteriores serían engañosas si no se matizaran diversos aspectos: a) La subdivisión de los grandes grupos de equipamiento, y las necesi-

dades de trasvase de usos para satisfacer adecuadamente la demanda, b) La existencia de equipamientos no evaluados a nivel de estándares y que deberían ser estudiados y distribuidos en los distintos distritos, y c) El desfase entre los diversos distritos de la ciudad y la necesaria reconversión de algunos equipamientos existentes.

OBJETIVOS A CUBRIR

En el documento de *Objetivos y Criterios* y posteriormente en el *Avance* se concretaban los objetivos que el Plan debía cumplir en el sector de equipamiento.

a) *Enjugar los deficit de suelo para equipamiento*, tratando de alcanzar los valores optimos antes enunciados. Este objetivo tiene como limites generales, las posibilidades económicas de la Administración y agentes privados, las limitaciones legales en cuanto a cesiones obligatorias en suelo urbano y urbanizable, el grado de consolidación de la ciudad, etc.

b) *Delimitar una programación tendente a priorizar*, (como consecuencia de las limitaciones) *la consecución de unos equipamientos con respecto a otros*, potenciando la obtención en los distritos más deficitarios.

c) *Consolidar los usos existentes*, favoreciendo con la normativa del Plan la rehabilitación y ampliación de estos, y penalizando su transformación por otros usos.

d) Posibilitar en determinados casos (incluso programandolos) *la transformación de un equipamiento en otro más necesario en la zona*.

e) *Establecer en su normativa unos valores mínimos de reserva de equipamiento en suelo urbano y urbanizable*, según lo establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

f) *Los equipamientos de nueva creación, y los existentes tenderán a ser integrados en la trama urbana*, en un intento de lograr una máxima accesibilidad y proximidad al suelo residencial.

g) Potenciar la creación de instalaciones polivalentes y flexibilizar la asignación de usos, con el objetivo de adaptar la instalación y el suelo a las circunstancias cambiantes.

h) Fomentar el equipamiento de dimensiones reducidas, intentando una distribución homogénea.

PROPUESTAS

Para conseguir el primer objetivo enunciado para este sector, que en cifras globales pretende conseguir 1.100.000 m2 de suelo para uso equipamiento, el Plan establece diversos mecanismos en suelo urbano y urbanizable.

5.2.3.

5.2.4.

a) *En suelo urbano*. La obtención de suelo para equipamiento se hará a través de la area de actuación y desarrollo de Planes Especiales, cuya Gestión y ejecución se realizará mediante actuaciones aisladas, unidades de actuación o polígonos de actuación. Las actuaciones aisladas permiten la aplicación de transferencias, definiendo una unidad de actuación discontinua. En las unidad de actuación o polígono se establecen estándares de cesión obligatoria de suelo como reserva de equipamiento (artº 83.3 de la Ley del Suelo), de 13 m2 por vivienda, en unidades mínimas de 100 viviendas, para equipamiento docente. (Ver N.6.4.2.)

El Plan prevé obtener mediante areas de actuación en suelo urbano 193.996 m2 de suelo.

Aunque el Ayuntamiento solo compromete recursos en los dos primeros cuatrenios de programación para conseguir 170.582 m2, la definición de unidades de actuación o polígonos de ejecución privada hará que el suelo librado para equipamiento en los ocho primeros años de vigencia del programa de actuación se acerque a la superficie contenida en las areas de actuación.

El suelo de equipamiento obtenido a través del desarrollo del P.E. de Reforma Interior (Almanjayar y G-12 Polígono I) se puede cifrar por aplicación de los estándares previstos en la Normativa del P. General o definidos por los propios P.E. en 253.974 m2.

b) *En suelo urbanizable*. Se han definido sectores de uso global equipamiento de promoción pública o privada, cuyo objetivo es equilibrar los déficits previstos; y además las cesiones obligatorias de Plan Parcial para cada sector de suelo urbanizable (artº 84.3 Ley del Suelo) según estándares del anexo del Reglamento de Planeamiento y de los cuadros de Normativa del P.G.

En suelo urbanizable no programado se definen áreas de P.A.U. de uso global equipamiento.

En suelo urbanizable programado, se ha desagregado por áreas de planeamiento los metros cuadrados de edificación para equipamiento, correspondiente a cada área según su uso global (288.213 m2), su conversión a suelo correspondiente, se ha hecho por aproximación habida cuenta de las superficies construidas de cada uso genéricos definidas en los cuadros de desarrollo indicativo de cada sector de planeamiento, contenidos en el Programa de Actuación, sumando la superficie de la zona de calificación global equipamiento.

Esta superficie es aproximadamente de 512.534 m2.

c) El Plan prevé, por tanto, la obtención de suelo para equipamiento comunitario de:

Suelo Urbano	
— Areas de Actuación	193.996 m2
— P. Especiales	253.974 m2
Suelo urbanizable programado	512.534 m2
TOTAL	960.504 m2

Los límites impuestos por las posibilidades económicas de los agentes inversores —ver Programa de Actuación— y el grado de consolidación de la ciudad —condicionando las determinaciones de las áreas de actuación— impiden la satisfacción total de las necesidades, en el suelo urbano. Por otro lado, el suelo urbanizable actúa en gran manera como atenuador de estos déficits, habiéndose impuesto desde el Plan reservas y cesiones —ver Normativa— que están por encima de las exigidas por la Ley y Reglamentos como “mínimos”. Aun así esta mayor exigencia tiene sus límites lógicos dentro del proceso de producción de suelo urbano. De ahí que el suelo para equipamiento propuesto en el Plan, dentro de su periodo de desarrollo cubra solamente el 87% de lo que consideramos como óptimo para la población prevista en Granada.

Las limitaciones presupuestarias condicionan una priorización en la programación, que en lo referente a este sector tiene las siguientes características:

a) Programación de áreas donde la inversión municipal sea preponderante o única. En este sentido no se han programado en los dos primeros cuatrienios las áreas de actuación de suelo urbano de promoción privada mayoritaria, aunque se prevé que serán ejecutadas en los años de programa.

b) Se ha programado de forma diversificada el equipamiento tendiendo a disminuir los déficits por zonas de equipos específicos. Por ejemplo, se ha previsto y programado la ejecución de centros socio culturales en todos los barrios periféricos, se ha atomizado aún más el equipamiento docente, se ha potenciado una estructura de pequeños mercados municipales repartidos por la ciudad, etc.

c) La programación de inversiones en suelo urbano muy consolidado sigue la tendencia de potenciar la actuación sobre edificios singulares reutilizables. En este sentido destacan las acciones propuestas sobre el Palacio del Cuarto Real de Santo Domingo, por ejemplo.

La priorización de áreas para la obtención de equipamiento por distritos en suelo urbano es el siguiente.

— *Distrito 1 y 2* reutilización de edificios singulares para equipamiento no definido en el Plan en aras de una mayor flexibilización.

— *Distrito 4 y 5.* Obtención de suelo para equipamiento socio-cultural, diversificación y atomización procurando una mejor distribución del equipamiento docente (se presta especial atención a las intervenciones puntuales de suelo para guarderías, o la creación de centros de BUP, etc).

— *Distrito 6.* Tendencia a programar actuaciones que mejoran el entorno, accesibilidad, etc., del equipamiento existente.

— *Distrito 7 y 8.* Mejora del equipamiento docente potenciando su diversificación y niveles deficitarios. Creación de centro socio-cultural.

— *Distrito 9.* Ampliación de centros docentes y creación de equipo socio-cultural. Se potencian en este distrito por sus características la creación de áreas de equipamiento no definidos (otros) que pueden ser de uso múltiple utilizable en función de las necesidades.

— *Anexos.* Se potencia la creación de equipamiento docente completando el existente, y de pequeñas áreas deportivas.

Con la programación de áreas de actuación y desarrollo de P.E. en suelo urbano se asegura la obtención de 447.970 m² de suelo para equipamiento, que supone un 40% del total de lo que consideramos como suelo óptimo para equipamiento en Granada.

La tendencia de programación del suelo de sectores de uso global de Equipamiento en suelo urbanizable programado es conseguir dos grandes áreas de uso deportivo en el Norte y Sur de la Ciudad, y una gran bolsa de otros usos que permita ser utilizado según las necesidades municipales. El Plan ha establecido la existencia de un P.A.U. de uso global Equipamiento al Noreste de la Ciudad, que entrará en programa cuando el Ayuntamiento lo estime necesario.

Una propuesta primordial del Plan es mantener la superficie actual de equipamiento, con su distribución en toda la ciudad.

El Plan General potencia la consolidación de este uso en suelo urbano mediante la definición de usos pormenorizados reconocidos (recogidos en el plano correspondiente) y la Normativa que especifica los derechos y posibilidades de transformación de estos usos.

El Plan reconoce como uso-derecho de los propietarios de un suelo, el uso actualmente consolidado o el de las zonas consolidadas cercanas al solar vacante.

En este sentido el Plan aporta un plano de usos pormenorizados en el que asigna uso de equipamiento al suelo que actualmente lo es.

Este uso lleva aparejado una edificabilidad que en la mayoría de los casos permite emprender obras de ampliación por no haberse consumido ésta, con las edificaciones existentes. El Plan fija con este mecanismo la consolidación del suelo actual de equipamiento y potencia su ampliación, reforma, etc. Pero también dificulta las operaciones de sustitución mediante los coeficientes de transformación de usos. Así cualquier modificación de uso equipamiento a residencial, por ejemplo, significa reducir la edificabilidad sensiblemente (ver Normativa) lo que sin duda es un elemento disuasorio para evitar este tipo de operaciones que, en cualquier caso, queda sujeto a la aprobación del Ayuntamiento, previa justificación por los interesados.

El Plan contempla todo el suelo vacante existente dentro del suelo urbano con la óptica de conseguir en él, el suficiente suelo de equipamiento y espacio libre para las necesidades de la ciudad.

Esta óptica produce tres tipos de operaciones:

En suelo urbano sin pormenorizar se proponen operaciones de carácter integral, condicionadas por el uso global asignado, que pretenden ser autosuficientes y crear suelo para equipamiento al servicio de la dicha unidad.

En suelo urbano pormenorizado se delimitan unidades de actuación, obteniendo a través de ellas el suelo de equipamiento previsto, tratando siempre que la unidad sea autosuficiente.

En suelo urbano pormenorizado también se delimitan actuaciones aisladas para la obtención de equipamiento, bien por expropiación, adquisición o posibles transferencias de aprovechamiento.

El cuadro general de superficie de suelo para uso de equipamiento actual y previsto en suelo urbano es el siguiente:

ACTUAL (m2)

(1) Distrito	(2) Docente	Sanitario	Deportivo	Asis. Socio-Cultural
1	76.416	28.778	—	22.542
2	154.949	200	—	2.715
3	5.000	—	—	—
4	13.288	—	20.750	—
5	163.600	2.130	62.640	4.064
6	162.082	6.039	62.410	7.024
7	84.064	70.481	79.660	4.006
8	116.759	112.862	—	60
9	111.401	32.600	27.520	105

PREVISTO (m2)

(2) Docente	Sanitario	Deportivo	Asis. Socio-Cultural	Otros
—	250	—	—	2.271
3.357	—	5.400	910	7.859
—	—	—	—	—
8.626	—	—	—	1.418
18.436	—	—	12.000	3.322
11.840	—	1.000	—	43.000
6.764	—	—	—	18.757
19.784	—	9.490	—	5.823
115.429	3.240	34.873	4.900	109.471

(1) Los distritos incluyen los anejos de la ciudad. Los datos actuales son aproximados y están extraídos de la INFORMACION y las propuestas contenidas en los planes Especiales en trámite.

(2) En el docente no se incluye el equipamiento universitario.

En suelo urbanizable programado se prevé la consecución de 92.075 m2 de uso deportivo y 107.271 m2 de otros usos, como fruto de la calificación de zonas/subzonas de uso global dentro de sectores.

En suelo urbanizable no programado se prevé en sector para desarrollar un P.A.U. de 64.343 m2 de uso genérico equipamiento.

5.2.4.a. Equipamiento docente.

En el distrito 1 y 2 no se crea nuevo equipamiento docente salvo la ampliación y consolidación de las zonas universitarias. Se entiende que aunque existe un déficit generalizado de este equipamiento en el distrito 1, se equilibra con el superavit derivado del distrito 2. En cualquier caso en esta zona serán necesarias operaciones dentro de las instalaciones de reciclaje y acondicionamiento.

La pequeña ampliación de docente en el distrito 2 se produce en el Fargue.

En los distritos 4 se crea un BUP-FP y un nuevo centro docente de E.G.B. de grandes dimensiones distribuidos de forma estratégica.

En el distrito 5 se amplían varios E.G.B. (Andrés Segovia, por ejemplo), se crean varios preescolares de iniciativa municipal, se suprime varios colegios prefabricados, y se crea un nuevo BUP en la zona de los Vergeles.

En el distrito 6. Se reserva suelo para dos centros nuevos de E.G.B., (en suelo urbano y urbanizable), se amplía el suelo de otros, y se crean dos centros de BUP y F.P.

En el distrito 7 se reserva suelo para dos E.G.B. en las zonas más deficitarias (Pajaritos, Carretera de Málaga, etc.).

En el distrito 8 se amplía un E.G.B. y se crean dos nuevos. En el Cerrillo de Maracena se amplía un E.G.B. existente y se crea otro.

En el distrito 9 se consolida equipamiento de E.G.B. paralelo al desarrollo de los P.E. propuestos.

5.2.4.6. Equipamiento sanitario

El Plan mantiene la concentración de equipamiento hospitalario en los distritos 1, 7, 8, 9, centro y Norte de ciudad.

Sin embargo plantea la necesidad de descentralizar consultorios y centros de salud por lo que se crea nuevo equipamiento de este tipo en el Polígono de Cartuja, independientemente de los nuevos centros de salud que está construyendo el Ayuntamiento en el Zaidín y Chana.

5.2.4.c. Equipamiento deportivo.

Además de las dos grandes zonas en el Norte y Sur dentro de suelo urbanizable, se crea equipamiento deportivo de tipo local en el distrito 9 y 6, y en los anejos del Cerrillo Maracena y Fargue.

Equipamiento socio-cultural y asistencial.

Se reserva suelo para un equipamiento de carácter municipal (Palacio de Congresos) en el *Distrito 5*. Se propone la construcción de centros socio-culturales de barrio en el Zaidín y Polígono de Cartuja.

Otros equipamientos.

Se ha reservado suelo para mercado en La Chana, Polígono de Cartuja, Camino de Ronda. Dos centros polivalentes en Albaicín (Casa de la Lona y Plaza Aliatar).

El resto de suelo de equipamiento no definido de nueva creación se introduce como propuesta sin concretar, con objeto de que la asignación de usos se adapte a las necesidades de oferta en cada momento en base a la política municipal.

El Plan mantiene y consolida dos sistemas municipales de equipamiento con sus características actuales y dentro del suelo urbano el Ferial al Norte de la ciudad (*Distrito 9*, zona Almanjayar) y la Universidad en dos grandes áreas, Cartuja (en el *Distrito 2*) y Fuentenueva (en el *Distrito 7*).

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**SITUACION ACTUAL**

Granada dispone actualmente de 94'899 Ha. de zonas verdes y espacios libres de carácter público (en el Avance se adelantó el dato de 88 Ha., cuando aún no había sido cedido el suelo de diversos planes especiales o parciales en tramitación-ejecución).

De esta superficie 65'595 Ha. constituyen lo que se considera sistema general y 29'304 Ha., el sistema local.

Consideramos sistema general los grandes parques que se configuran en superficies mayores de 1 Ha. o se apoyan en viario y elementos estructurantes de sistema general. Consideramos sistema local las unidades consolidadas como jardines, plazas o pasillos verdes de cualquier superficie apoyadas en viario o elementos de sistema local.

De las 65'595 Ha. de sistema general, 37'434 constituyen el Parque de la Alhambra, 9'888 Ha. la zona del Salón-Violón, 3'248 Ha. los Parque del Triunfo y Fuentenueva, y 10'95 las zonas cedidas para verde público del Plan Almanjayar, (Ferial).

Estos puntos de la ciudad engloban actualmente el 93'79% de verde actual de sistema general, y el 64'83% del verde y espacio público actual.

Las zonas verdes y espacios libres están repartidos de una forma desigual entre los distritos de la ciudad.

5.2.4.d.**5.2.4.e.****5.3.****5.3.1.**

El *distrito 3* posee más del 39% del total, el *9* el 25,27% el *1* el 10,03% y el *7* el 7,68% (en total estos cuatro distritos absorben el 85% del suelo verde y espacio libre) aunque solo tienen un 35% de la población de Granada.

Por otro lado los *anexos* de la ciudad no tienen ninguna zona verde, o barrios y distritos tan populosos como el Zaidín, Camino de Ronda y Chana solo tienen para este uso un suelo que representa el 12,94% del total (estos tres distritos tienen el 56,53% de la población).

5.3.2. NECESIDADES Y DEMANDA (ESTANDARES).

La Ley del Suelo establece como estandar mínimo y obligatorio para zonas verdes de sistema general el de 5 m²/hab. A niveles globales, introduciendo los estándares de sistema general y local, este óptimo puede situarse entre los 5 y 15 m²/hab.

En la *Información* se barajó la cifra de 10,50 m²/hab., tratando de equiparar el suelo urbano a los estandares establecidos por la Ley de Suelo para suelo urbanizable. El estandar quedaba desglosado en 5 m²/hab. para sistema general de obligado cumplimiento y 5,5 m²/hab. para sistema local, homologable a los 18 m²/vivienda del suelo urbanizable, que se presenta como objetivo deseable, limitado por diversos condicionantes. Si tenemos en cuenta la población actual (260.000 habitantes del censo de 1981) las necesidades de suelo para zonas de sistema general serán de 130 Ha. que significa un déficit de 64'41 Ha. Las necesidades de espacios libres de sistema local serán de 143 Ha. que representan un déficit actual de 113'69 Ha.

El déficit global actual podría cifrarse en 178'10 Has. de zonas verdes y espacios libres.

Si consideramos las proyecciones de población para el año 1991, para los 330.000 habitantes previstos, el déficit global se situaría 251 Has.

Como conclusión podemos confirmar la existencia de un déficit de zonas verdes y espacios libres en Granada, y por otro lado la irregular distribución de los mismos.

5.3.3. PROPUESTAS

Las propuestas están orientadas en primer lugar a aumentar estas dotaciones acercándolas a límites óptimos, que como mínimo tendrán que ser los obligatorios establecidos por la Ley del Suelo para los sistemas generales de espacios libres.

En este sentido el plan propone la creación de 56,082 Ha. de sistema general, y 45'872 Ha. de sistema local en suelo urbano; y 66,02 Has. de sistema gene-

ral en suelo urbanizable programado y aproximadamente 34'159 Has. de sistema local en esta misma clase de suelo.

Estas superficies tienen unas características dimensionales y formales aptas para su consideración como tales sistemas generales.

Las zonas verdes de *sistema general* de forma global representan la superficie siguiente:

a) <i>Suelo urbano</i>	
— Actual	65,59 Ha.
— Propuesto	45,87 Ha.
b) <i>Suelo urbanizable</i>	66,02 Ha.
TOTAL	177'48 Ha.

Esta superficie representa un estandar de 5'378 m²/hab. para la población de 330.000 habitantes.

Las áreas de *sistema local* representan la superficie siguiente:

a) <i>Suelo urbano</i>	
— Actual	29,304 Ha.
— Previsto	45,872 Ha.
b) <i>Suelo urbanizable</i>	34,159 Ha.
TOTAL	109,335 Ha.

Esta superficie representa un estandar de 3'313 m²/hab. en suelo urbano actual.

Sumando las superficies de los dos sistemas el estandar sería de 8'70 m²/hab. que quedaría por debajo de los 10,50 m²/hab. óptimos.

Sin embargo en suelo urbano dentro de las áreas de actuación se ha conseguido suelo para pequeños espacios libres que no se han computado por no tener dimensiones mínimas, y además el suelo urbanizable no programado que desarrolle áreas de uso genérico vivienda, terciario o industrial se puede considerar que como mínimo se hará una cesión de suelo para zonas verdes equivalente a la verificada en suelo urbanizable no programado.

A nivel cuantitativo esto puede significar un incremento aproximado de superficies:

— Suelo urbanizable no programado	72,47 Ha.
— Ampliación Parque García Lorca	7,47 Ha.
TOTAL	79,94 Ha.

Que supone un estandar de 2,42 m²/habitante. Por tanto el Plan prevé de forma global una superficie de zonas verdes y espacios libres de sistema general y local de 366,75 Ha. que significa un estandar de 10,20 m²/hab. muy cercano al establecido como óptimo.

Para la calificación y ubicación de las zonas verdes propuestas se ha tenido en cuenta además de la función de pulmón de la ciudad de estos espacios y la

accesibilidad y reparto de los mismos en las distintas zonas, su carácter estructurante en la ciudad, fundamental en el caso de Granada con una situación de ocupación indiscriminada del territorio por la edificación que progresivamente iba desdibujando su estructura primera en la que la topografía, los cauces de sus ríos y el paisaje constituyeron los elementos definidores de su forma.

En las propuestas de zonas verdes contenidas en el Plan se ha tratado de recuperar esa estructura —en algunos casos ya desaparecida— y potenciar su importancia en la nueva imagen de la Ciudad.

Los ríos (Genil, Darro, Beiro, Monachil), las zonas monumentales (la Alhambra, las Murallas, la Cartuja), las cornisas naturales, los puntos desde lo que la ciudad se identifica, han constituido los elementos-base para definir el sistema de espacios libres y zonas verdes procurando buscar siempre el equilibrio entre los distintos Distritos de la ciudad y tratando, a la vez, de conectar con pasillos verdes los distintos parques haciéndolos así más accesibles.

La propuesta tiende a repartir las zonas verdes y espacios libres de una forma equilibrada por distritos, rompiendo la desproporción actual entre las diversas zonas de la ciudad.

De forma orgánica la propuesta se articula configurando Parques Urbanos, Áreas peatonales y Pasillos verdes dentro de la actual y futura trama urbana; y parques agrícolas y parques suburbanos.

Parques urbanos lo constituyen las superficies de zona verde superiores a 1 Ha. y cuya dimensión menor es mayor de 30 m. Se ha procurado situarlos de forma que, con un radio de acción de 500 m. se cubra toda la ciudad para que desde cualquier punto de la misma se pueda acceder a pie a uno de estos parques en menos de 10 minutos.

En la zona Centro, donde existe una práctica imposibilidad de apertura de nuevos Parques, se potencian las medidas de peatonalización de áreas con una función equivalente a las zonas verdes propuestas en otros Distritos. La peatonalización de itinerarios que conectan las numerosas plazas existentes en el área Central hará posible, además de la necesaria dotación de espacios libres para esta zona, la accesibilidad peatonal a las áreas verdes periféricas supliendo de esta manera la inferior dotación en m² de espacio libre/habitante de los mismos.

La creación de *Pasillos Verdes*, en forma de canales o hilos conductores que estructuran y conectan el sistema de espacios libres y zonas verdes, son otro de los elementos correctores de la actual situación deficitaria. Estos *Pasillos Verdes* se han situado fundamentalmente acompañando a las nuevas arterias propuestas y en otros casos, como en el del Beiro, vienen a recuperar conductos naturales que estaban en fase de degradación. También se contemplan en el Plan medidas como la bulevarización de numerosas vías o el simple arbolado de otras para así potenciar grandes itinerarios peatonales-recreativos que permeabilicen la ciudad en los desplazamientos a pie.

Además de las medidas expuestas sobre la creación de nuevas zonas verdes calificadas como tal, ha sido una preocupación el solucionar satisfactoriamente la transición campo-ciudad con la protección de los espacios naturales posibilitando al mismo tiempo su uso como áreas de recreo.

La protección de la Vega —que trasciende de los límites del Plan General de Granada— se convierte en tema crucial en la resolución del contacto de la misma con el suelo urbano, máxime cuando las experiencias últimas en este sentido han sido particularmente nefastas.

El corte no puede ser radical ya que los usos urbanos constituyen, en sí mismos, una continua provocación-agresión a los usos agrícolas y por otra parte, es inaceptable ocupar más superficie de Vega para lograr esa transición gradual. Ante estas premisas el problema se ha resuelto calificando una franja como suelo urbano (inferior a la del anterior Plan General), cuyo uso es fundamentalmente institucional y verde, con lo que se potencia el control público de ese suelo. En zonas verdes de borde serían compatibles con usos como viveros, granjas-escuela, etc... sirviendo así de transición con las zonas exclusivamente agrícolas.

En el suelo no urbanizable colindante con la anterior franja se ha situado un anillo de protección, limitado por linderos naturales, que se ha denominado parque agrícola y que deberá ser objeto de un Plan Especial cuyo objetivo es: protección de los usos agrícolas, contención de los usos urbanos y permeabilización de la Vega como lugar de paseo-ocio-esparcimiento. En este anillo de especial protección las medidas propuestas pueden resumirse en:

— *Acondicionamiento de los caminos existentes mediante arbolado y creación de sendas peatonales.*

— *Protección de la parcelación existente, potenciando su identificación visual.*

— *Creación de pequeñas áreas de recreo (merenderos, choperas, ...) que se situarán en encrucijadas de caminos o junto a cauces de ríos.*

— *Adquisición municipal de suelo para ubicar huertos familiares en régimen de alquiler en las zonas más próximas a la Ciudad y en los que no se permitirá más construcción que pequeñas casetas para herramientas cuyo diseño deberá ser homogéneo.*

En el Plan se propone también utilizar los espacios naturales existentes —cuencas de los ríos por encima de la ciudad y zonas forestales— como *Parques Suburbanos*. Para ello se deberán realizar los consorcios oportunos con los organismos competentes en materia de montes y medio-ambiente y redactar Planes Especiales que compatibilicen —como en el caso de la Vega— la protección y regeneración ecológica de estos espacios con un uso recreativo.

5.3.3.a. Cuantificación de las propuestas

a) *Grandes Parques públicos urbanos (1).*

1ª Salón-Bomba-Violón	10,83 Ha.
2ª Alhambra	36,14 Ha.
3ª Albaicín Muralla 1	4,91 Ha.
4ª Albaicín Muralla 2	1,96 Ha.
5ª Bola de Oro	5,82 Ha.
6ª Carretera de la Sierra	1,14 Ha.
7ª Sur - Carretera de la Zubia	11,74 Ha.
8ª Sur - Carretera de Motril	2,54 Ha.
9ª Jardín de la Reina	7,04 Ha.
10ª García Lorca (S.U. y S.U.N.P.)	15,47 Ha.
11ª Camino de Ronda	3,21 Ha.
12ª Callejón de las Vacas	3,15 Ha.
13ª Chana 1	10,30 Ha.
14ª Chana 2	3,10 Ha.
15ª Carretera de Málaga	8,84 Ha.
16ª Cerrillo de Maracena 1	3,81 Ha.
17ª Cerrillo de Maracena 2	1,01 Ha.
18ª Norte 1	10,88 Ha.
19ª Norte 2	19,62 Ha.
20ª Ferial-Almanjayar	10,57 Ha.
21ª Parque 28 F	2,01 Ha.
22ª Parque Nueva Granada	2,56 Ha.
23ª Eugenia de Montijo	4,69 Ha.
24ª Plaza del Triunfo	1,50 Ha.
25ª Parque Fuente Nueva	1,63 Ha.

(1) Pueden ser zonas verdes separadas por viario, se considera el conjunto.

b) *Pasillo verdes 19,65 Ha.*

c) *Áreas de juego, Jardines y plazas, incluido suelo de cesión de Plan Parcial 89,68 Ha.*

d) *Distribución de suelo dedicado a verde público por distritos (en Has.).*

Distrito (1)	Grandes P. Públicos	Otros tipos de verde público	TOTAL
1	4,57	6,62	11,19
2	12,07	7,17	19,24
3	36,14	—	36,14
4	6,99	6,43	13,42
5	20,45	16,12	36,57
6	20,25	11,73	31,98
7	4,38	8,02	12,40
8	34,35	20,30	54,65
9	38,27	32,93	71,20
TOTALES	177,48	109,32	286,80

(1) Los anexos urbanos de la ciudad están incluidos en sus respectivos distritos. Sólo se considera la superficie incluida en S.U. y S.U.P.

El suelo dedicado a zonas verdes y espacios libres se obtienen en suelo urbano y urbanizable con los mismos mecanismos enunciados en el apartado dedicado al Equipamiento comunitario, detallados en el Programa de Actuación.

INFRAESTRUCTURAS

RED VIARIA Y TRANSPORTE

El tratamiento del transporte en los Planes Generales de Ordenación no tiene por finalidad establecer una política de transporte con vinculaciones normativas, sino más bien servir como modelo de gestión de la infraestructura viaria propuesta.

No parece conveniente que medidas o aspectos concretos de una gestión de tráfico aparezcan reflejados en la normativa del Plan por el carácter rígido que otorgaría a actuaciones presumiblemente cambiantes en el periodo de vigencia del Plan.

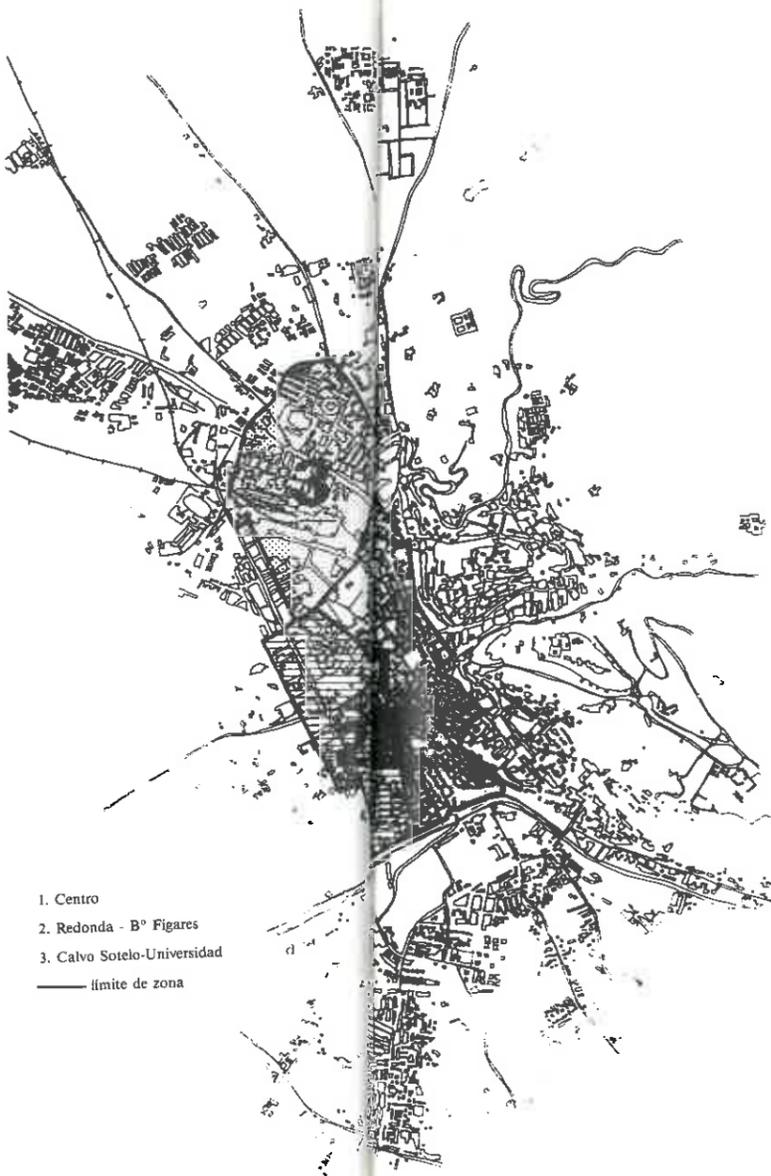
Algunas de las propuestas suponen modificaciones sustanciales y cambios de expectativas de los comportamientos actuales en materia de transporte y movilidad urbana por lo que requerirán previo a su implantación estudios más específicos que escapan de los objetivos que la Ley del Suelo define para los Planes Generales de Ordenación.

Estacionamiento.

Según el estudio realizado de oferta y demanda de aparcamientos en los distintos centrales existen, en el perímetro delimitado, un total de 7.062 plazas de aparcamiento de las cuales 2.178 son aparcamientos en línea, 1.088 en batería y 3.770 son plazas de garaje públicas o privadas. De los *distritos Oeste y Universidad* se ha inventariado la oferta sólo en algunos subsectores.

Los estudios realizados por la Oficina Técnica Municipal de Ordenación Vial sobre aforos nocturnos para determinación de la demanda y las encuestas disponibles de tasas de motorización, arrojan un total de vehículos dentro del distrito central de 5.737 para un total de 8.404 familias. Esto supone un superávit de 1.289 plazas para estacionamiento de vehículos de no residentes en el área. Si de la cifra anterior se deducen las plazas de garajes públicos (Galerías Preciados, Montes Orientales, ...) resultaría una oferta total de 6.578 plazas para los 5.737 vehículos de residentes.

ZONAS DE ESTUDIO D APARCAMIENTOS



5.4.

5.4.1.

5.4.1.a.

- 1. Centro
- 2. Redonda - Bº Figares
- 3. Calvo Sotelo-Universidad
- límite de zona

OFERTA DE APARCAMIENTOS					
Zona	Línea	Batería	Garaje	Ilegales	Oferta Total
1	2.178	1.088	3.770	1.355	7.036
2	3.415	1.313	4.926	159	9.672
3	2.468	883	1.804	179	5.155

No obstante en el área central hay sectores muy peatonalizados (como el delimitado entre la calle Elvira, Reyes Católicos, Alhóndiga y Marqués de Falces, con un total de 579 aparcamientos para 1.282 familias) con déficit sobre la tasa de tenencia de vehículos que ronda el 50%.

Si de esta situación deficitaria en algunos sectores —agravada por los vehículos aparcados ilegalmente (1.355 en la zona 1 según las encuestas)— la contemplamos a plazo medio, resulta que se plantea un serio problema para el aparcamiento de residentes, consecuencia también del incremento previsible de ocupación de viviendas en el centro por la política de rehabilitación propuesta y por el lógico crecimiento de la de toda motorización familiar.

El problema planteado por la demanda creciente de aparcamiento suscita varias interrogantes hasta hoy sin respuesta. El modo habitual de intentar solucionarlo con la creación de más plazas de estacionamiento en el centro urbano no solo no resulta positivo sino que acentúa el problema al generar tráfico inducido que adicionalmente colapsa la red viaria de limitada capacidad por su estructura urbana antigua.

La solución en política de aparcamientos que se plantea se centra en la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos o en superficie para uso exclusivo de residentes (son previsible déficits en algunos sectores) evitando su uso para otros vehículos. De esta forma no se incide en el incremento de tráfico inducido por el aumento de plazas.

La resolución del problema de estacionamiento para el tráfico de vehículos no transferido a otros modos y de origen externo a los distritos centrales, se basa, no en la creación de nuevos aparcamientos, sino en la regulación de las plazas ya existentes.

La regulación recomendable es limitar el aparcamiento de larga duración en la zona central (donde se produce mayor concentración de servicios), mediante mecanismos de vigilancia y gestión convenientes. Para disminuir la circulación por el centro, disuadiendo a los usuarios de vehículo privado procedentes de distritos periféricos a acceder en medio motorizado a este área se plantea, además, en zonas limítrofes y junto a las principales vías de acceso, la reserva de espacios para la localización de aparcamientos de larga duración y tráfico exterior al centro. A la vez que podrán ser utilizados por los vehículos de los residentes en

sectores centrales deficitarios próximos (Matadero, Fuentenueva y Manuel de Falla).

Además de los que se ubicarán en las terminales previstas de transporte de viajeros en el norte y sur de la ciudad.

Estos aparcamientos disuasorios están conectados con el núcleo central por itinerarios peatonales de especial calidad ambiental y por itinerarios preferentes para el acceso del transporte colectivo. Tendrán función pues de intercambiadores modales del transporte.

Transporte colectivo.

La estrategia de transporte del Plan considera al transporte colectivo como el principal medio motorizado que debe soportar las relaciones existentes entre las distintas zonas de la ciudad, ya que tiene la ventaja de garantizar la movilidad urbana de grandes masas de población con: 1) *menor ocupación de espacio de la red viaria*; 2) *mayor eficacia y beneficio social por su elevada capacidad para el transporte de personas*; y 3) *ahorro energético y menor degradación ambiental*.

La utilización de este modo será decisiva como mecanismo de gestión eficaz de la infraestructura viaria, siempre que se atenuen el uso del vehículo privado en el interior del continuo urbano. Se contribuirá así a la reducción de la congestión en las horas punta en la mayor parte de los ejes viarios, fundamentalmente del centro, que tienen su capacidad limitada física y estructuralmente. Pero para producir esta deseada modificación del reparto modal tendrá que actuarse, de una parte, mejorando la calidad del servicio de los transportes públicos; y de otra, disminuyendo los déficits de accesibilidad en determinadas áreas de la ciudad. En muchos casos, para el logro de este último objetivo se tendrá que diversificar la oferta del material móvil con la utilización del microbus como medio idóneo para servir el interior de los cascos tradicionales e históricos o parcelaciones periféricas de trama estrecha e irregular. Por ello, se propone la creación de líneas de microbuses en barrios de estas características como el Albaicín y el distrito central, recuperando, en este último caso, el antiguo eje de transporte público de tranvías que se iniciaba en el Triunfo y finalizaba en la calle San Antón.

Para hacer posible la implantación de tales itinerarios, se rectifican las alineaciones de viario en aquellos cuellos de botella que impedirían el paso de tales vehículos.

Terminales de transporte.

Según datos suministrados por la Consejería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía y la delegación Provincial de Transportes, la

5.4.1.b.

5.4.1.c.

red de servicios regulares interurbanos de transporte de viajeros por carretera, que afectan a la capital la integran 96 líneas de las cuales 93 tienen su origen en Granada. El total de expediciones que discurren por los siete accesos principales es de 441 (341 son de corto recorrido —hasta 30 Km.—, 39 de medio recorrido y 61 de largo recorrido).

Estos importantes tráfico vienen a agravar la circulación rodada en la ciudad creando conflictos en los lugares de estacionamiento de autobuses (actualmente 14 puntos; algunos de ellos bastante céntricos: Paseo del Salón, Humilladero, Fuente de las Batallas, Plaza de Bibataubin, San Juan de Dios, Gran Capitán, Melchor Almagro, ...).

La propuesta que se hace consiste en concentrar los servicios regulares de viajeros en dos terminales situadas al Norte y Sur de la ciudad, evitando así la dispersión de puntos de parada próximos a los lugares de emplazamiento previstos para los terminales, la detención prolongada de autobuses en la vía pública y la aglomeración de pasajeros en condiciones inadecuadas. Además facilitará el control del transporte y la información al usuario.

Esas terminales dispondrán de espacio reservado para los autobuses urbanos para mejorar el acceso desde los restantes puntos de la ciudad conectando con las grandes arterias de entrada y salida. Darán servicio a las líneas regulares cuyo punto de origen-destino sea el término municipal de Granada (excepto las correspondientes a Alsina Graells que se servirán de la actual estación).

Estudiando los gráficos actuales de entrada y salida de autobuses con un tiempo de aparcamiento de 20 minutos, resulta, para la estación Sur, una coincidencia máxima de 15 autobuses y para la estación Norte de 16. Para estos autobuses se hace reserva del suelo suficiente considerando también la correspondiente prognosis de tráfico.

También se recoge dentro del Plan la terminal de transporte de mercancías por carretera que realizará funciones de transferencia, regulación y depósito de mercancías y otras complementarias (coordinación intermodal, transporte internacional, aparcamiento de vehículos, ...).

5.4.1.d. Esquema general del viario.

La red viaria propuesta está concebida para, simultáneamente, canalizar los diferentes tipos de tráfico y actuar como elemento urbano estructurante.

En las zonas centrales y de acuerdo con los objetivos de conservación y remodelación del patrimonio edificado, se evita la realización de nuevas infraestructuras viarias como técnica de intervención para la solución a la congestión manteniendo, salvo rectificación puntual de alineaciones, la estructura urbana actual. Habrá que considerar como estrategia de transporte un conjunto de medidas de gestión de la circulación urbana, imponiendo incluso restricciones a la

utilización del viario por determinados modos de transporte, ya que no queda otra opción que asumir los límites reales, funcionales y ambientales de la capacidad viaria para satisfacer las actuales y futuras demandas en medios motorizados. La coordinación de los diversos modos será el sistema más eficaz de resolver las necesidades de movilidad urbana en estas áreas.

En la periferia municipal y en zonas pocos urbanizadas, desarrolladas densamente en torno a las carreteras principales nacionales y provinciales, se propone, sin embargo, la creación de unos ejes viarios fundamentalmente transversales que vertebran y propicien la integración entre los diferentes barrios de cada distrito. Se aumenta a la vez su coherencia interna, su conexión con la red primaria, para que cumplan cada una de las vías funciones escalonadas y jerarquizadas respecto al tráfico urbano (interno o externo) que canalicen.

También se definen nuevas vías que soportarán fundamentalmente relaciones de la ciudad con otros ámbitos geográficos exteriores.

a) Red primaria arterial.

La Revisión del Plan General de Ordenación de Granada exige, según el artº 12.1.b) de la Ley del Suelo, el desarrollo de las determinaciones sobre la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, ... La definición de estos elementos fundamentales establecen implícitamente una fuerte conexión entre la planificación urbanística y el planeamiento sectorial de la red estatal de carreteras. Por ello, las determinaciones del Plan en esta materia han tenido que compatibilizar las necesidades específicas de continuidad funcional de la red de itinerarios nacionales concurrentes en el municipio de Granada, con los objetivos y criterios generales de rango superior ligados directamente al modelo de desarrollo urbano que se pretende plasmar en el Plan.

Parte de la red viaria principal, formada por los accesos radiales y los distribuidores primarios que reparten los tráfico no urbanos entre las distintas entradas a la ciudad y canalizan el de paso, recoge los proyectos que se han redactado durante el periodo de vigencia del Convenio entre el MOPU y el Ayuntamiento de Granada para la financiación y ejecución de obras de infraestructura vial de la Red Arterial de Granada, en desarrollo de algunas partes del mismo.

Estas actuaciones se centran en el acondicionamiento del acceso a Granada por la N-323, desde Jaén (tramo la Cueva-Beiro) y de la N-323 desde Motril hasta el Camino de Ronda; tramo del 2º cinturón comprendido entre el actual acceso a Granada por la N-323 y la autovía de Badajoz; y penetración de la N-342 por la Caleta.

La modificación sustancial de las previsiones del planeamiento arterial se lleva a cabo en el eje de conexión norte-sur. La antigua solución prevista se cen-

traba en crear una autovía que cerraba el 2º cinturón, desde la N-342 hasta el acceso por el sur de la N-323, cruzando el barrio de la Chana. Esta solución fue rechazada por los vecinos y posteriormente por el Ayuntamiento. La reacción de los vecinos, especialmente sensibilizados a los impactos negativos de las infraestructuras de transporte, por la presencia en la proximidad del barrio de los ejes viario y ferroviario que mayores flujos de tráfico soportan, se centraba en impedir la construcción de una autovía que actuase como elemento separativo y desintegrador del barrio a la vez que peligrosa y ruidosa.

De acuerdo con esta premisa, la vía se ha diseñado como un eje Norte-Sur principal de la ciudad que establece una continuidad de la carretera N-323 fuera del barrio y de zonas consolidadas, ejerciendo una función de vía distribuidora de tráfico fundamentalmente comarcales y canalizadora de tráfico de paso. Se propone también una ordenación del ámbito que alcanza la vía, especialmente en los tramos que discurren próximos a la zona Oeste de la ciudad, edificada en la vega, pero aislada, inconexa y carente de una estructura y acabado urbano.

Fundamentalmente, la vía de circunvalación está dividida en dos tramos principales, de anchura, trazado e intención distinta, con arreglo a las zonas que atraviesa su recorrido. El primero, empezando por el Sur, conecta con la N-323 con la variante de ésta por el núcleo de Armilla. Continúa bordeando la ciudad por el oeste canalizando el tráfico rodado por la calzada principal de dos carriles por sentido de tráfico, completándose con una vía de servicio de doble circulación y una línea.

Sobre este primer tramo se articulan las distintas penetraciones a la ciudad por calle Recogidas, Méndez Núñez y Chana, formando plazas que contienen elementos singulares. Se propone que las características de diseño de estas vías cumplan, además de su función específica de transporte, la de poseer una cierta imagen urbana y calidad en los itinerarios peatonales. El último tramo discurre en zona abierta por el suelo no urbanizable del noroeste y norte de la ciudad, con trazado y sección más de carretera. La conexión de este distribuidor con los corredores nacionales radiales son a distinto nivel, favoreciendo la incorporación al distribuidor y disuadiendo así de la penetración radial a los tráfico susceptibles por sus destinos, de utilizar los ejes que discurren por zonas más consolidadas. Su trazado está también condicionado por la necesidad de cruzar a distinto nivel, mediante pasos superiores, las dos vías de ferrocarril que confluyen en la ciudad por la zona Norte.

Con la finalidad de establecer la continuidad de la red básica de carreteras nacionales se plantea una vía de conexión de la carretera de Murcia con la nacional N-323, de Motril. Esta vía que constituiría un cierre por el norte del segundo cinturón previsto, se le asignaría fundamentalmente el tráfico de paso de relación entre los corredores nacionales, liberando a la actual red viaria municipal de estos flujos no demasiado importantes en volumen pero sí en composición

(vehículos pesados). El trazado, empezando por la carretera de Murcia, discurre a media ladera hasta el cruce con un viaducto del río Beiro. Enlaza con la carretera de Viznar y continua su recorrido en las proximidades de los límites del término municipal de Granada con Pulianas y Jun. El tramo de este eje, que transcurre por la vía de borde del Polígono de Almanjajar, junto al arroyo del Barranquillo, se diseña con una vía de servicio donde se apoyan las edificaciones existentes.

Además de esta clase de vías agrupadas dentro del concepto de Red Arterial por la función común que cumplen, podemos considerar otro conjunto de ejes que completan la red viaria principal de los distritos periféricos.

El sistema viario principal propuesto para el distrito Sur trata de llevar a cabo la reordenación física de esta zona de la ciudad, de estructura urbana desordenada, confusa y con una enorme densidad de tipologías edificatorias, teniendo en cuenta también que los ejes primarios radiales sobre los que se organizan los distintos barrios ejercen la función de servir de soporte de las relaciones que la ciudad mantiene con los municipios rurales situados al suroeste de la comarca. Para ello se propone una red principal, formada por las carreteras rurales radiales y una arteria urbana interdistrital, que estructure y configure junto con la red secundaria complementaria una malla funcional.

La arteria urbana principal será la prolongación, en los sentidos del actual tramo de vía de circunvalación ejecutado en el Zaidín. Esta vía ocupará el espacio de reserva viaria previsto en el planeamiento anterior para el cierre, desde la carretera de Motril, del segundo cinturón de la Red Arterial.

Esta vía, que tiene también la misión de mejorar la conectividad del distrito sur con la ciudad, se diseñó diferenciando su trazado en tres tramos, de acuerdo con la topografía y zona que atraviesa.

El primer tramo se inicia en el cruce de la vía de circunvalación propuesta en la Red arterial con la penetración a la ciudad por la calle Recogidas. Discurre paralelamente al Camino de Ronda como calle urbana arbolada por zonas edificadas y verdes hasta conectar con el acceso de Motril. A partir de este punto se inicia el tramo central que, en el sentido oeste-este, cohesionará los distintos barrios desde Zaidín hasta Bola de Oro, de características tipológicas diferentes que configuran este distrito de la ciudad. Está constituido por una vía urbana de gran capacidad y velocidad reducida cuya imagen corresponde más a la de una avenida o bulevar. Este carácter le viene dado por estimar como hipótesis previa que el tráfico que soportará esta vía tendrá en su mayor proporción origen o destino este distrito.

El último tramo comienza en el barranco de la Zorra, en la parte alta del barrio "Bola de Oro" que se cruza mediante un viaducto. Las características topográficas del terreno condicionan el diseño de la vía que da continuidad a la anterior. Se propone como una vía arbolada con carácter de carretera que se apoya

en la ladera coronada por la urbanización del Serrallo, y desciende con pendiente suave hasta la cota del río Genil. Enlaza, finalmente, con la carretera de Sierra Nevada a la altura del punto del inicio del nuevo acceso a la Alhambra. Los restantes ejes principales de carácter radial del distrito Sur se articulan sobre el tramo central de la anterior vía-carretera de Zubia, Camino Bajo de Huetor, ... Se propone para los sectores de suelo urbanizable, e incluso para los pocos consolidados, la creación de un sistema de ejes urbanos, por medio de rectificaciones y transformación de los tramos sinuosos existentes en nuevos tramos rectos articulados por plazas. Estas se diseñan también en los puntos de contacto de las carreteras rurales con la ciudad, definiendo las "puertas de la ciudad" que se trata de hitos urbanos.

Sobre este conjunto de ejes principales se organiza la red mallada del sistema viario de rango jerárquico inferior. A las conexiones transversales de este esquema se les da continuidad por algunas calles del Zaidín con la finalidad de corregir la deficiente geometría de este barrio y mejorar su permeabilidad transversal. La conectividad del barrio con los distritos centrales se mejora con la creación de nuevos puentes sobre el Genil que dan continuidad a su red primaria.

El Norte del municipio no presenta tan acusadamente los problemas de falta de coherencia interna y conectividad del sistema viario principal, pero si los derivados de las rupturas de sus barrios por las barreras ferroviarias de las líneas de Bobadilla y Baeza. Con la finalidad de su defensa y conseguir la conexión de las tramas urbanas a uno y otro lado de los ejes del ferrocarril, se proponen unas calles paralelas a ambos lados que se unirán por pasos a distinto nivel.

La estructura viaria de los barrios del Norte se organiza en torno a los ejes principales de carreteras rurales de Pulianas, Alfacar, Cogollos Vega y la carretera N-323, de Madrid. Estas vías radiales se completan con la creación de otros ejes transversales que se engloban dentro del conjunto de cinturones y accesos que constituyen la Red Arterial. Con ellas se pretende resolver los seculares problemas del distrito de discontinuidad entre itinerarios nacionales radiales y conexión entre sus barrios.

En cuanto a los nuevos desarrollos urbanos previstos, se estructuran con una red jerarquizada de ejes transversales que son prolongación de los existentes en los polígonos de Almanjajar y Cartuja, complementados por un eje radial principal con diseño de "bulevar" que engarza con el sistema viario principal de la ciudad (Camino de Ronda y Avda. Coronel Muñoz).

b) Accesos a la Alhambra.

Ha sido reelaborada la solución del acceso adoptada en el planeamiento detallado de la Red Arterial de Granada del año 1975. Este Plan la proyectaba accediendo, a media ladera, desde las proximidades del núcleo de población de la Lancha de Cenes hasta el Camino Nuevo del Cementerio, cruzando por el Barrio del Perchel Alto junto a la fachada oeste del Cementerio.

La mayor objeción a este trazado es el alejamiento del punto de origen de subida de la carretera del núcleo urbano de Granada. La alternativa que se propone consiste en iniciar el acceso en el espacio libre existente al final de las edificaciones ubicadas entre la Acequia Gorda y la carretera de la Sierra. Esta aproximación hace previsible una asignación de mayores volúmenes de tráfico a esta ruta al ser los tiempos de recorrido y las distancias más cortos; además enlaza directamente con la vía de circunvalación de la ciudad prevista en la Revisión del Plan.

Otro aspecto del trazado diseñado en la Red Arterial es la exigencia de demolición de alguna edificación en el tramo final (Barrio del Perchel). Se plantea ahora a una cota inferior que el Camino Nuevo del Cementerio, manteniéndose las casas que quedarían afectadas con otro trazado, si bien se corrijen las características geométricas del actual.

c) Accesos al Sacromonte.

Para la recuperación de la Abadía del Sacromonte, que permita su utilización eficaz para usos fundamentalmente culturales y dotar de mejor accesibilidad a Haza Grande y a los nuevos desarrollos previstos por encima de este barrio, se propone la construcción de un nuevo acceso que se inicia en la carretera de Murcia, a 350 m. por encima de la antigua Carretera del Fargue. Esta vía tiene un trazado que se adapta bastante a la topografía de la ladera para evitar la erosión sobre el medio físico. Por otro lado, se le da el carácter de vía arbolada, paisajística, y con acondicionamiento de miradores de estancia.

d) Red peatonal.

Los desplazamientos a pie representan —según datos recogidos en la Encuesta de Movimientos Recurrentes (CEOTMA) de 1981— un porcentaje del 59,8% del total de movimientos de personas para Granada y zona de influencia. Esta importancia legitima el favorecer dentro de la ordenación general de la ciudad todos los aspectos que impliquen un uso preferente de la red viaria en modos de transporte no motorizados. Las determinaciones del Plan que integran principios de transporte de índole urbanística van referidas a la creación de sectores de suelo urbanizable multifuncionales que propician la mezcla de usos (terciario, industrial y residencial) compatibles con la finalidad de buscar la proximidad espacial entre los distintos puntos donde se desarrollan las diversas actividades humanas. Y, en las zonas consolidadas por la edificación, se centra la actuación en una estrategia de localización de nuevos equipamiento y mantenimiento de los existentes, cubriendo por toda la ciudad los déficits detectados en equipos urbanos de barrio (mercados, colegios, ...).

Además de estos aspectos, se propone también una jerarquización del viario urbano por tráfico, prestando al sistema peatonal tanta importancia como a cualquier otro modo de transporte.

Con carácter general, son los barrios tradicionales e históricos donde más predominan estas propuestas de uso de viario con carácter peatonal dada la importancia de este tipo de flujos y la escasa superficie viaria consecuencia de su primitivo diseño peatonal.

Ahora bien, esta separación de tráfico a que hacemos referencia no debe aplicarse con criterios excesivamente restrictivos, pues en determinadas ocasiones tendrán que coexistir los peatones con otros transportes motorizados (abastecimiento de comercios, accesos a parking, entrada de ambulancias, bomberos, ...).

En los restantes ejes del viario se complementan los canales de circulación rodada con el diseño de amplios paseos arbolados que dan al sistema peatonal un tratamiento de equidad con respecto al tráfico motorizado.

En efecto, esta idea se lleva a cabo recuperando para las nuevas vías proyectadas los antiguos bulevares y acondicionando con este carácter algunas de las franjas de suelo de reserva viaria del Plan anterior para implantar potentes infraestructuras del sistema arterial. Nos referimos en este caso a la calle de la Encina de la Chana y a otras del Polígono de Almanjayar y Zaidín.

5.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El contenido de este apartado, en lo que se refiere a inventario actualizado de recursos hidráulicos, situación actual del abastecimiento, y la diagnosis de esta situación, ya fue analizado en el *documento de Avance de Revisión del Plan*, al que nos remitimos íntegramente (pág. 96 a 105, ambas inclusive).

5.4.2.a. Propuestas.

Para satisfacer los aumentos de demanda que se deducen de las determinaciones del planeamiento, se requieren un conjunto de actuaciones en los sistemas generales de abastecimiento de agua.

Las obras de construcción del canal de Loaysa procedentes de la presa de Canales prevén, además de un tramo de conexión con la estación potabilizadora existente, el cruce del río Genil mediante sifón que acometerá a un depósito de cabecera de gran capacidad, que regulará las aguas de riego y abastecimiento demandadas por los municipios de la Vega. Estos sistemas, de localización previsible en la ladera del Barranco de Las Zorras y próximo al límite del municipio de Granada con el de Huétor Vega, constituye una oportunidad para la instala-

ción de una estación potabilizadora anexa que, con una capacidad mínima de depuración de 1.000 l/seg., atienda con holgura las necesidades futuras de la ciudad, junto con las posibles ampliaciones de la existente.

Se proponen también nuevos depósitos con la finalidad de cubrir los déficits actuales de regulación y satisfacer las de este tipo necesarias en el periodo de actuación del Plan. La distribución espacial se ajusta, de una parte, a la cota actual de los restantes elementos para que el funcionamiento del sistema sea por gravedad y, de otra parte, a la proximidad de los puntos de máximo consumo previsible en un futuro.

Los emplazamientos elegidos para los nuevos depósitos son:

— Al S.E. de la ciudad, a una cota aproximada de 750 a 775 m. junto a los actuales Depósitos de Conejeras. Recibirán el agua tratada de la nueva depuradora, y su capacidad de regulación será de 25.000 m³.

— En el recinto de la Alhambra, en el lugar que se señala en los planos, se proyecta un depósito de 20.000 m³ de capacidad.

— Al N.E. de la ciudad, anexo a los actuales depósitos de Cartuja, se propone un depósito de 15.000 m³ que garantice el mismo plano de carga que los anteriores.

— Junto al Beiro y a cota superior al Depósito de Cartuja, se localiza uno de 5.000 m³ con agua bombeada desde éste.

— Al Este, al lado del depósito de Pinos, se prevé otro de 2.500 m³ que completa los déficits actuales de regulación del sector de influencia de esta instalación y atenderá a las demandas generadas por los nuevos desarrollos previstos en sus límites. Se abastecerá por una nueva tubería de impulsión que elevará el agua del Depósito de Cartuja, dejando la actual para distribución.

La estructura de la red de distribución presenta la tipología de malla en los barrios céntricos de la ciudad, mientras que en las zonas más periféricas se configura fundamentalmente como ramificada. La mejoría de su capacidad y trazado ha de consistir, tanto en extensión (abastecimiento de nuevas áreas), como en intensidad de circulación (sirviendo a más usuario en la zona ya servida).

Resumidamente, la propuesta con esta finalidad se centra en reservar la conducción de 800 mm. que rodea el casco y los ensanches antiguos de la ciudad, como arteria básica de la red de distribución de esta zona y del sector oeste (Camino de Ronda), insertando en la red otras nuevas arterias exteriores que alivian a la anterior y distribuirán mejor las demandas de agua requeridas por las zonas actuales y futuras más periféricas de la ciudad. Formarán malla con la arteria de 800 mm. y se unirán con los nuevos depósitos.

Las nuevas conducciones proyectadas son:

— *Arteria cinturón del distrito sur.*

— *Arteria de la carretera de Monachil.*

— *Arteria de refuerzo-alimentación de los barrios de zona sur.*

— *Arteria cinturón del distrito Norte.*

— *Arteria de conexión de Depósitos de zona norte y con la red.*

— *Arteria de refuerzo-alimentación del barrio de la Chana.*

El trazado de estas conducciones siguen los itinerarios previstos para los ejes principales de la red viaria.

En cuanto a la actuación sobre la red secundaria o de relleno, seguimos las directrices del Plan de Actuación coordinada entre EMASAGRA y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que prevé la renovación del 15% de la red en un quinquenio, con la finalidad de reducir las pérdidas actuales y corregir los deterioros de la misma en determinadas zonas de la ciudad que requieren reurbanización.

La sugerencia de un tratamiento de ámbito extramunicipal en relación con esta infraestructura se refiere a la posibilidad de dar servicio a los municipios situados al norte de Granada (Albolote, Maracena, Peligros, Pulianas y las urbanizaciones de Monteluz y Cortijo del Aire), que tienen actualmente un suministro escaso y con aguas de mala calidad del canal de Albolote. Esto obliga a dimensionar estos nuevos sistemas generales afectos al municipio con holgura suficiente para una población total de 35.000 habitantes.

5.4.3. SANEAMIENTO Y DRENAJE.

El contenido de este apartado, en lo que se refiere a situación actual del saneamiento y a la diagnosis de esta, ya fue analizado en el *documento de Avance de Revisión del Plan*, al que nos remitimos íntegramente (pág. 107 a 112, ambas inclusive).

5.4.3.a. Propuestas.

Como punto de partida para la resolución de los problemas hidráulico-sanitarios que el municipio de Granada tenía planteados se redactó el Proyecto de Mejora del Saneamiento de la ciudad de Granada, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 6 de mayo de 1975 y que ha sido también asumido recientemente en el "Plan de Actuación coordinada entre EMASAGRA y la Confederación Hidrográfica" para su puesta definitiva en ejecución.

Ahora bien, este proyecto ha sido objeto de un estudio comprobativo que asegura su adecuación a las circunstancias actuales y a los aumentos de población y zonas de asentamientos previsible por este Plan de ordenación.

Las líneas básicas de actuación se centran, en primer lugar, en la corrección de las insuficiencias de capacidad hidráulica de la red primaria de colectores, proyectando nuevos colectores o aliviaderos de crecida; y, en segundo lugar, en eli-

minar la actual multiplicidad de puestos de vertido mediante colectores que los interceptan y trasladan hasta los lugares de instalación de las plantas depuradoras.

La red primaria de colectores nuevos resultantes después de la adaptación es la siguiente:

— Subcolector Margen Derecha del Monachil, de O 600 en su primer tramo aguas arriba, y de O 800 en el restante. Arranca a 120 m. por encima de la C/ Asturias, y sigue por la margen derecha del Monachil hasta enlazar con el emisario Genil-Monachil que discurre paralelamente al Genil. Existen dos ramales nuevos, denominados Subcolector Motril I (que se prolonga con un tramo nuevo de O 800) y Subcolector Margen Izquierda del Monachil, que entroncan con el anterior en la Carretera de Motril.

— Emisario Genil-Monachil, de OV 1,00 x 1,50, inicialmente y de OV 1,20 x 1,80 posteriormente, que arranca en la Clínica de la Inmaculada y discurre por la margen derecha del Genil hasta la Depuradora de Churriana. El cambio de sección se realiza justamente en el punto de confluencia del Monachil y Genil, donde entronca el colector de la "Margen Derecha del Monachil".

— Subcolector Cintura-Centro, de OV 1,20 x 1,80, que nace en el Camino de las Vacas y discurre paralelamente al Camino de Ronda hasta verter en el Emisario General.

— Emisario de Churriana, 1,40 x 2,10, es prolongación del emisario general que con origen en el Camino de Ronda discurre a lo largo de San Isidoro y terrenos de la Vega hasta alcanzar la Acequia Gorda. Se inicia en este punto y sigue hasta la Depuradora de Churriana. No obstante, se plantea también su prolongación hasta el Camino de Ronda para corregir las insuficiencias de capacidad hidráulica del existente.

— Colector Noroeste, de GAL 1,40 x 2,55, con tramos de GAL 1,40 x 2,25, GAL 1,40 x 1,60 y tubería O 100, que nace en la carretera de Alfacar, para recoger las aguas del Polígono de Cartuja y Barriada de la Paz, y sigue por el tramo del segundo cinturón de la Red Arterial que conecta la N-323 con N-432, C/ de la Encina y Carretera antigua de Málaga. Existen dos ramales nuevos, denominados trasvase de San Francisco y Colector de Cintura los Jaques, que entroncan con el anterior en autovía de Badajoz y carretera antigua de Málaga, respectivamente.

— Colector de la Cueva, de OV 1,20 x 1,80 en su primer tramo, y de GAL 1,40 x 2,50 en el restante. Arranca en el aliviadero existente, junto al arroyo del Barranquillo, del colector principal del Polígono de Almanjayar que discurre por la carretera de Motril; y sigue un curso por la margen izquierda del arroyo hasta alcanzar el Emisario del Oeste cruzando por áreas de suelo no urbanizable o sendas existentes. A este colector entronca el subcolector de Maracena (OV. 1,20 x 1,80)

— Emisario del Oeste, de GAL. 2,80 x 1,40 inicialmente, nace en el cruce del ferrocarril de Bobadilla con la carretera antigua de Málaga y sigue por ésta hasta alcanzar la Depuradora del Oeste.

Otras obras son el Aliviadero de Calvo Sotelo y el desvío de la Margen Izquierda del Genil, y otros tramos de enlace de colectores en el distrito Sur que eliminan los actuales vertidos a las acequias de Tarramonta y Arabuleia.

En cuanto a la red secundaria se prevén nuevos colectores, así como una política de renovación y reposición de redes.

Constituirá también el Proyecto de Saneamiento la construcción de la Depuradora de Churriana y Oeste, y dos estaciones elevadoras para la restitución de las aguas, ya depuradas, a la red de acequias de riego. La depuración llevará consigo un tratamiento primario (con reducción de 40% de la DBO) y otro secundario (con reducción del 85% de la DBO) con digestión anaerobia de los fangos.

La sugerencia de un tratamiento de ámbito comarcal en relación con esta infraestructura se refiere a la posibilidad de recoger los actuales vertidos de los municipios colindantes con el de Granada. Sobre el colector de la Cueva podrían verter las aguas residuales de Pulianas, Pulianillas, Jun y un sector urbano importante de Maracena, sin más que prolongarlo aguas arriba y establecer los correspondientes entronques. De la misma forma, podríamos hacer extensiva esta propuesta para los municipios de Huetor Vega y Armilla, prolongando y ramificando el Colector de la Margen Derecha del Monachil.

5.4.4. ENERGIA ELECTRICA.

5.4.4.a. Situación actual.

La energía eléctrica del municipio de Granada es suministrada por la *Compañía Sevillana de Electricidad*.

El sistema de suministro y distribución eléctrica se compone de las líneas de transporte de alta tensión, subestaciones de transformación, semianillo de circunvalación, parques o subestaciones de transformación y distribución, líneas de media tensión, centros de transformación y líneas de baja tensión.

La subestación base es Atarfe. Está alimentada por dos líneas: una de doble circuito de 220 KV. procedente de la subestación Tajo de la Encantada de Málaga que recoge la energía de las Centrales de Guadalohorce y Térmicas del Sur; y otra, de simple circuito, procedente de la subestación de Andújar que enlaza con las zonas de Guadalquivir y Centro.

La línea primaria de distribución se inicia en la subestación de Atarfe, previa transformación de los 220 KV. de la línea de llegada a 66 KV. de tensión, rodeando la ciudad por todos sus límites hasta enlazar con la subestación del Fargue, y posteriormente en la de Pulianas de reciente construcción. Este anillo alimenta a las subestaciones intermedias de Camino de Ronda, Bomba y San Antonio, que son los que distribuyen energía eléctrica en toda la ciudad a la tensión de 20 KV.

En la subestación del Fargue confluye también una línea de 132 KV. que procede de la subestación de Orgiva.

De todas estas anteriores subestaciones parten las líneas de distribución a la red de centros de transformación terciaria que se extienden por toda la ciudad.

Diagnos y propuestas.

En líneas generales, puede considerarse idóneo y eficiente el sistema de suministro y distribución de energía eléctrica a la ciudad, no sólo en cuanto a la garantía de su servicio de acuerdo con las necesidades, sino también respecto a la integración de los distintos sistemas generales de distribución dentro del núcleo urbano.

Las grandes subestaciones de transformación y distribución, e incluso las líneas de transporte de alta tensión de 220 KV. no tienen presencia dentro del municipio de Granada, lo cual supone una enorme ventaja, desde un punto de vista urbanístico, al no tener que plantear soluciones de integración siempre costosas o antiestéticas. Sin embargo, la línea procedente de la subestación de Orgiva de 132 KV. produce afección al suelo urbanizable, clasificado junto a la Lancha de Cenes, por lo que será imprescindible en el planeamiento más detallado la coordinación y adecuación de esta infraestructura a la ordenación que se proponga.

El anillo de circunvalación de 66 KV. y subestaciones intermedias de transformación no presentan problemas en cuanto a su ubicación y capacidad, a pesar de estar alguna de ellas dentro del casco urbano, aunque si las líneas de media tensión de 20 KV. que, partiendo de ellas, conectan con los centros de transformación enclavados por toda la ciudad. Deberá prevalecer como principio la transformación en líneas subterráneas o traslación de los tramos que atraviesan con trazado aéreo los actuales o futuros desarrollos urbanos. Sobre este aspecto hay que tener en cuenta que se han programado suelos en la zona norte y sureste de la ciudad en los que existen establecidas líneas aéreas de transporte e interconexión de energía eléctrica de 20 KV. que deberán hacerse subterráneas o trasladarse.

Con relación a los niveles de electrificación y al consumo absoluto de los futuros crecimientos del municipio establecemos, en base a lo anterior, las previsiones durante los próximos dos cuatrienios, ajustándose a la hipótesis de que la tasa acumulativa de incremento de la demanda será del 9%, de acuerdo con el mayor desarrollo y nivel de electrificación esperados en el municipio.

Partiendo de los datos del 81, que dan como consumo total 263.871 MWh y como índice de consumo en KWh por habitante de 1070, proyectamos, con la tasa de crecimiento adoptada, a los años 1987 y 1991 que se corresponden con los últimos del primero y segundo cuatrienio, resultado los valores:

5.4.4.b.

AÑO	CONSUMO TOTAL DEL MUNICIPIO	INDICE DE CONSUMO/HABITANTE
1987	442.511	1.481,2
1991	624.582	1.916,3

Estas necesidades no exigirán nuevas instalaciones (1) (según información de la Compañía Sevillana de Electricidad) sino que pueden ser absorbidas por las actuales que componen los sistemas básicos de suministro de energía eléctrica dentro del municipio, es decir del anillo de circunvalación de 66 KV. subestaciones de transformación 66/20 ... pero no, sin embargo, por los restantes elementos secundarios que requerirán su ampliación coordinada con la ordenación propuesta en el Plan o en figuras de planeamiento más detalladas.

5.4.5. TELEFONIA.

La red telefónica es, dentro de las infraestructuras básicas, la que comporta menores condicionantes urbanísticos en el planeamiento general. Ahora bien, en sentido contrario si existe sobre este servicio de especial importancia como infraestructura de relación, una influencia directa a la hora de programar y orientar sus inversiones de acuerdo con los desarrollos y usos urbanos que se deducen de las determinaciones del Plan.

5.4.5.a. Situación actual y propuestas.

Actualmente el área urbana de Granada cuenta con cuatro centrales telefónicas con una capacidad de líneas de abono de 70.400, distribuidas de la forma siguiente:

CENTRAL	NUMERO ACTUAL DE LINEAS (1981)	NUMERO ACTUAL ABONADOS (1983)	CAPACIDAD FINAL DEL EDIFICIO
Falla	18.000	13.346	20.000
Reyes Católicos	9.000	6.442	9.000
Triunfo	25.400	27.031	36.000
Zaidín	18.000	14.829	80.000

(1) A excepción de la subestación Sur que se ubicará en la parcela comprada por la Compañía Sevillana de Electricidad en el Cortijo de Franqueira, junto a la Carretera de la Zubia. Esta subestación reforzará el actual suministro a la ciudad y el previsible en el periodo del Plan y su instalación se hará a corto plazo.

Estas centrales están conectadas entre sí por una red de cables canalizados.

Del análisis de la situación pasada se puede deducir una capacidad de crecimiento considerable de las instalaciones de la Compañía telefónica para atender a las demandas de abono según se producían. Esto lo confirma la evolución que se incluye en el siguiente cuadro, en los años 1982 y 1983 respecto al número de abonados y peticionarios pendientes.

FINAL DEL AÑO	NUMERO DE ABONADOS	NUMERO DE PETICIONES PENDIENTES
1982	56.319	5.032
1983	61.649	1.942

La reducción del número de peticiones pendientes, con relación al número de abonados de cada año, ha sido del 8,9% (en 82) al 3,1% (en 83).

Las actuaciones de la Compañía para producir una mayor adecuación entre la oferta y demanda de este servicio, han consistido en: la transferencia de 2.442 abonados de la Central Reyes Católicos a la de Falla y la creación de la central del Zaidín que permitió la descongestión de la de Falla, mediante el trasvase a la anterior de 10.000 abonados.

El nivel de servicio existente, definido por la densidad de líneas en servicio por 100 habitantes, es de 22,55. Si estimamos que el adecuado es el demandado por los usuarios, es decir, el obtenido a partir de las peticiones pendientes y las líneas en servicio existentes, resultará un valor óptimo de 23,25 líneas por 100 habitantes, que será el que tomemos como base para la prognosis de necesidades de esta infraestructura.

Por lo que respecta a las previsiones de la demanda futura del servicio telefónico estimamos, de acuerdo con las series históricas que la densidad de líneas por 100 habitantes alcanzará los siguientes valores, en las etapas de programación establecidas por el Plan.

AÑO	DENSIDAD DE LINEAS
1987	25,0
1991	27,5
1999	32,0

El número de líneas demandas, con esa hipótesis, para la evolución de la población prevista será:

AÑO	NUMERO DE LINEAS
1987	74.687
1991	89.628
1999	116.564

Estas necesidades pueden ser satisfechas con las nuevas actuaciones programadas por la Compañía en los próximos años. A corto plazo (finales del 84) prevé llevar a cabo la ampliación de la central del Triunfo hasta su capacidad final. Esto llega a suponer la puesta en servicio de 10.600 nuevas líneas, que atenderán con holgura durante el primer cuatrienio de desarrollo del Plan, junto con las actualmente en servicio de las otras centrales, las nuevas demandas generadas por la ampliación del parque de viviendas en suelo urbano, y los nuevos avances tecnológicos de telefonía (telemática) que se incorporen al servicio.

Por último, las deficiencias que podrán ocasionarse en el segundo cuatrienio por los desarrollos urbanos programados en el norte de la ciudad, que no tienen garantizado su servicio telefónico por la central del Triunfo a consecuencia de estar para esos años prácticamente saturada, se paliarán con la construcción de la nueva central prevista en el año 87 en el Polígono de Cartuja de 40.000 líneas de capacidad. Su situación estratégica permitiría con cierta facilidad cubrir la demanda en la zona norte de la ciudad modificando su estructura telefónica mediante la transferencia a la nueva central de una parte considerable de los abonados englobados dentro de la línea de cobertura de la Central Triunfo.

Paralelamente a estas centrales deberán acompasarse las operaciones correspondientes a la red de abonados y red de enlace con centrales en lo que se refiere a canalizaciones.

En definitiva, se puede deducir después de esta comprobación que hay una coherencia clara entre los planes de actuación de la Compañía a corto y medio plazo, y las necesidades pronosticadas, no siendo previsibles problemas infraestructurales si se cumplen los plazos de implantación y actuación sobre centrales a que hemos hecho referencia.

5.4.6. ELIMINACION DE RESIDUOS SOLIDOS

5.4.6.a. Situación actual.

La recogida y eliminación de los residuos sólidos del municipio de Granada es competencia del Departamento de Limpieza del Ayuntamiento de Granada. Este servicio está adjudicado a la empresa especializada SERCONSA desde enero de 1971 y la concesión es por 50 años.

Para efectuar la recogida y transporte de los residuos sólidos producidos en el municipio, la empresa dispone de una flota de 21 camiones de caja compresora y carga continua con capacidades de 4,9 y 11 toneladas.

La basura recogida es transportada a una planta de transformación y eliminación y a un vertedero controlado ubicado en la Carretera de Víznar próximo al núcleo urbano.

La planta de transformación es una de las dieciséis plantas de compostaje instaladas en España a partir de 1970. Se dimensionó con una capacidad de 150 Tm./día pero actualmente sólo trata una cantidad de basura inferior a la producida en el municipio y a su capacidad total dados los altos costes de explotación y las dificultades para la comercialización del producto (compost) como abono orgánico. Por este motivo la empresa utiliza, para la eliminación, de la mayor parte de la basura urbana, el procedimiento de vertido "semicontrolado".

El vertedero en funcionamiento está situado a 3 km. del núcleo urbano en la Carretera de Viznar. Tiene una superficie de 30.000 m² y se calcula su vida media en 6 ó 7 años.

La totalidad de residuos sólidos producidos en el municipio de Granada es de 82.125 Tm/año equivalentes a 225 Tm/día y a 313 Kg./año por habitante.

En la organización y forma de prestación del servicio existen variaciones según que la recogida sea domiciliaria o por centros especializados. La de basura doméstica en las aceras se realiza por la noche y simultáneamente en todos los sectores de la ciudad.

Sin embargo las recogidas especiales de Matadero, Mercados, Hospitales y establecimientos análogos es diurna.

Para el cumplimiento de los requisitos de la prestación del servicio la empresa organiza domiciliaria con la asignación de un vehículo a cada uno de los 15 distritos en que se divide la ciudad. Para el servicio diurno dispone de un vehículo de prensa cerrado y de un contenedor abierto.

En cuanto al tratamiento de los residuos (compactación, rellenos de tierra, maquinaria utilizada, ...) no cabe profundizar por considerar que la problemática se centra fundamentalmente en la viabilidad y/o conveniencia de explotación —como vertedero controlado— del existente en la carretera de Viznar, a la vista de la naturaleza geológica de los terrenos y del impacto medio-ambiental ocasionado.

Diagnóstico.

Los terrenos del actual vertedero son del Mioceno, con contactos entre estratos del Mioceno y Cuaternario. Su composición litológica es de limos miocénicos y conglomerados cuaternarios. La permeabilidad de algunos de sus materiales del lecho produce filtración de los residuos líquidos de las basuras y de las aguas pluviales —eventualmente contaminadas por su contacto con la masa de desperdicios ya depositada— con la consiguiente contaminación del acuífero subterráneo.

Esta afectación a los recursos de aguas subterráneas —además de la escasa vida útil del vertedero— obliga al planeamiento en revisión a contemplar, dentro del periodo de su vigencia, el cambio de su emplazamiento actual.

5.4.6.b.

La naturaleza geológica de los materiales que conforman los terrenos del municipio hacen inviable el vertido controlado por el riesgo potencial de contaminación de su acuífero (directamente o indirectamente por las aguas pluviales) y los efectos perjudiciales sobre el medio ambiente y paisaje.

5.4.6.c. Propuestas.

Un objetivo racional en la eliminación de los residuos sólidos debe alcanzarse con una visión global y atendiendo a ámbitos espaciales más amplios, tal como la comarca. La problemática comarcal de este servicio requiere una planificación y gestión conjunta de los distintos organismos centrales, autonómicos y locales con competencia administrativa para, de una parte, no afectar a otros recursos, y, de otra parte y aplicando criterios técnico-económicos, no elevar en demasía los costes del servicio.

Existe hoy un nuevo organismo administrativo dependiente de la Junta de Andalucía, la Dirección General de Medio Ambiente, que ha asumido competencias en materia de eliminación de residuos sólidos (según Artº 7 del Decreto 143/82 de 3 de noviembre de 1982) y que está redactando directrices y planes para solucionar los problemas derivados de la ubicación de los actuales vertederos.

Las propuestas sobre este servicio, derivadas directamente del diagnóstico de la situación actual, se refieren a:

— Medidas para normalización de los recipientes y cumplimiento de las ordenanzas municipales en materia de basura urbana.

— Potenciación de un Plan Director de eliminación de los residuos sólidos.

5.5. INDUSTRIA

5.5.1. SITUACION DE PARTIDA

El Municipio de Granada carece de zonas industriales consolidadas, entendiéndose por tal las que reúnen condiciones de ordenación y urbanización. Los dos casos más próximos, Polígono de ASEGRA y Polígono de Juncaril, consecuencia de la declaración de Granada como Polo de Desarrollo en 1963, se encuentran fuera del Municipio, absorbiendo en parte mano de obra industrial de Granada.

El Plan General de 1973 no solo no calificaba suelo alguno de uso industrial dentro del término municipal sino que las industrias existentes fueron ignoradas quedando fuera de ordenación en la mayoría de los casos y enclavado en suelo rústico o suelo de reserva urbana.

Esta situación contribuyó a considerar al suelo rústico (no urbanizable), como lugar adecuado para la implantación industrial de mediano y gran tamaño,

pues la industria de pequeño tamaño, o la artesanal convivía perfectamente dentro de la ciudad con otros usos urbanos.

El área preferente de estas implantaciones tiene como eje la Carretera Jerez-Cartagena, abarcando una zona entre la antigua carretera de Málaga y la vía del Ferrocarril a Moreda.

Actualmente en el Municipio existen aproximadamente 1.000.000 de m² de suelo exclusivo de uso industrial referido a unidades básicas sin contabilizar por sus especiales características. La Fábrica de Pólvoras del Fargue que por sí sola consume por encima de 500.000 m² de suelo.

Existen solamente cuatro industrias por encima de 10 Has. dentro del término municipal, implantadas en suelo rústico, del antiguo Plan 1973; en el caso de UNIASA (PULEVA) se modificó el Plan Comarcal para clasificar el suelo como urbano, con posterioridad a su implantación.

En suelo urbano solamente una industria, Cervezas Alhambra consume más de 1 Ha. de suelo, siendo el resto de las ubicadas en esta clase de suelo de tamaño con parcelas exclusivas en muy contados casos, y mezclados en unidades básicas con otros usos generalmente residenciales.

Referente a su emplazamiento dentro del término municipal ha existido una tendencia clara hacia, como hemos dicho, la zona Noroeste, en las márgenes de la Carretera de Málaga (Jaén-Cartagena) a excepción de las fábricas de cerámica y azulejeras que se han situado en el borde Este de la ciudad —estribaciones de Levante— más próximos a sus canteras de materia prima.

NECESIDAD Y DEMANDA.

No existe una expectativa previsible de gran demanda de suelo industrial en el contexto comarcal y regional.

El alejamiento de las grandes vías nacionales de comunicación y de las fuentes de materias primas, unidos a la escasa tradición industrial de la iniciativa privada local, si exceptuamos el paréntesis de las azucareras, actualmente sumidas en una crisis profunda que ha dado con el cierre de la mayoría de ellas, objetivan al máximo esta apreciación.

Es quizás la industria de primera transformación de productos agropecuarios, basada en el potencial de la Vega, la que puede presentar visos a medio y largo plazo de un desarrollo importante. Y esta posible demanda, desborda el ámbito municipal y trasciende al de la Comarca y en donde ciframos a través de la formulación de un Plan Especial, del que, el Suelo del término no quedaría exento, las posibilidades de elección y determinación para este tipo de implantaciones.

Existe por otro lado a nivel comarcal y en el Plan de 1973, grandes zonas de suelo calificado como industrial y cuya consolidación en parte hace presumir

5.5.2.

que los respectivos Planes Generales o Normas Subsidiarias que se formulen consolidarán el uso disponiendo así una oferta de este tipo de suelo que consideramos puede dar respuesta a las demandas que surjan.

Consideramos, pues, que la demanda se mantendrá en unos niveles proporcionales a los existentes, teniendo en cuenta la casi nula capacidad del suelo urbano para albergar la implantación de este tipo de actividades.

5.5.3. PROPUESTAS.

El mantenimiento del empleo industrial existente en el municipio y el fomento de la creación de nuevo empleo industrial es un objetivo del Plan que requiere un énfasis particular en la regulación y control de los factores urbanísticos que contribuyen a la expulsión no deseable de las actividades ya localizadas y obstaculizan nuevas implantaciones.

Por otra parte se plantea como necesaria la integración, en lo posible, del uso industrial y el residencial, eliminando así la segregación funcional de usos y permitiendo —mediante las oportunas ordenanzas— la compatibilización de residencia y empleo.

De acuerdo con estos objetivos la línea seguida en el Plan —en el suelo industrial— se enmarca por las siguientes acciones:

5.5.3.a. Consolidación y reforzamiento de la zona Norte.

Esta acción supone la calificación de suelo para este uso de forma que garantice la oferta de nuevo suelo calificado. Es en esta zona donde se materializará en un futuro el grueso de la implantación de actividades industriales del municipio.

De hecho este suelo (clasificado como rústico en el anterior Plan) está en la actualidad ocupado parcialmente por actividades industriales. El nuevo Plan —haciéndose eco del fuerte potencial de demanda del mismo— regulariza así su situación procediendo a la recalificación.

En este área se prevé la localización de actividades de servicios (almacenes, mayoristas, ...) cuyas condiciones de tamaño, requerimientos locacionales o impactos urbanísticos aconsejan su inclusión en zonas industriales (el porcentaje de actividades así como las condiciones de localización se determinan normativamente).

Se regulan, por otra parte, las condiciones de planeamiento que garanticen su viabilidad económica y de gestión. Asimismo se considerará la posibilidad de intervención e iniciativa pública en materia de suelo, urbanización o gestión que permita resolver bloqueos ante nuevas implantaciones.

Consolidación y revitalización de actividades localizadas en la trama urbana.

Se trata de calificar para uso industrial suelo que carece de dicha calificación en el planeamiento vigente y que está en la actualidad ocupado por actividades de este tipo, salvo en los casos en que sean incompatibles con otros usos.

Se intenta, por tanto, consolidar las actividades localizadas en la actualidad evitando su sustitución por otros usos, así como facilitar la implantación futura de actividades que demanden la centralidad de la capital.

Estas medidas suponen la definición de tamaño de parcela y ocupación de parcela en aquellas zonas en que existe suelo vacante disponible así como revisar el funcionamiento y reordenar, en su caso, el sistema viario (movilidad interior, accesibilidad, operaciones de carga y descarga y aparcamientos).

Se trata así de evitar, en lo posible, la pérdida de empleo y la sustitución de usos que representan un deterioro en la composición social de la ciudad. Para ello se ha fomentado por vía normativa, aquellas medidas que favorecen la implantación de pequeñas industrias en zonas de potencial de mano de obra.

Establecimiento de medidas de control y eliminación de actividades contaminantes.

A efectos de mejorar la calidad de vida urbana es preciso establecer un estricto control de actividades contaminantes, y erradicar aquellas en las que las medidas correctoras no proporcionen los resultados deseables.

El Plan establece la normativa que afecta a las actividades industriales y de servicios enclavados en ámbitos residenciales o compartiendo incluso edificios de vivienda.

TERCIARIO.**SITUACION ACTUAL.**

Granada, por su condición de capitalidad y de centro comercial de carácter supramunicipal, contiene un gran número de actividades terciarias especializadas. La tradicional vocación de la ciudad así como la potencia económica del sector en su conjunto garantizan su supervivencia y en ningún caso las medidas urbanísticas pueden hacer otra cosa que regular su funcionamiento y controlar sus impactos. No obstante el factor que caracteriza el terciario granadino es su fuerte concentración en la zona centro destacándose, en los últimos años, los ejes de Calvo Sotelo y Camino de Ronda como localizaciones atractivas para este tipo de actividad.

5.5.3.b.**5.5.3.c.****5.6.****5.6.1.**

Ha habido en los últimos años una cierta especialización dentro del terciario de las distintas zonas de la ciudad. Así mientras el Norte de la ciudad a lo largo de eje Calvo Sotelo ha tenido una fuerte implantación de usos terciarios de carácter Administrativo y Asistencial, el Sur ha reforzado su condición de centro comercial de la ciudad que históricamente ha desempeñado.

5.6.2. NECESIDAD Y DEMANDA

La gran variedad de posibles usos pormenorizados que ofrece el uso global terciario y su compatibilidad con otros usos Residenciales, Industriales y de Equipamiento impiden una precisión y cuantificación exacta de la demanda de suelo como ya se expuso. Pero en cualquier caso parece oportuno la determinación en el Plan de suelo específico para uso terciario capaz de absorber las necesidades de demanda que surjan y no tengan cabida por su dimensión en suelo con asignación de otros usos globales distintos.

Se estima no obstante la necesidad de contar, y así se ha determinado con carácter Normativo de Suelo para usos terciarios en todo nuevo desarrollo de carácter Residencial e Industrial no especializado.

5.6.3. PROPUESTAS.

A través de la asignación de usos globales y pormenorizados en suelo urbano se consolidan, por un lado, los usos terciarios existentes que constituyen un equipamiento básico de la ciudad y, por otro, se limita su crecimiento a costa de otros usos que se considera necesario mantener como uno de los objetivos prioritarios del Plan, la reutilización y rehabilitación del uso residencial del *centro histórico* que se presenta como el perjudicado por la excesiva terciarización del mismo.

A través de las actuaciones en suelo urbano se han arbitrado medidas para completar la dotación de los distritos infradotados, principalmente los periféricos.

Mediante la asignación de usos globales en el suelo urbanizable programado se han determinado subzonas de uso terciario capaces de acoger demandas singulares y significativas previsibles en la configuración socioeconómica de Granada.

Mediante la distribución de usos e intensidades —vía Normativa— a los sectores de urbanizable programado de uso global Residencial e Industrial no exclusivo se determina la existencia del suelo de uso terciario en pro de una deseable complementariedad y no desagregación de usos.

CAPITULO SEXTO.
DETERMINACIONES PROPIAS DEL PLAN GENERAL.

6.1. GENERALIDADES.

6.1.1. EFECTOS Y FINALIDADES DEL PRESENTE PLAN

Los efectos que la aprobación definitiva del Plan General conllevará serán —a tenor con las disposiciones legales en la materia— los de *Publicidad, ejecutoriedad y Obligatoriedad*, con el contenido que la propia Ley les otorga.

Con la finalidad de ordenar integralmente el territorio que es constitutivo de los Planes Generales, la normativa contempla y regula las operaciones propuesta por el Plan en las distintas clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) cuyos objetivos son:

- *en suelo urbano:*
 - Acabado*
 - Mejora* (rectificación o reforma)
 - Conservación*
- *en suelo urbanizable:*
 - *Completar* el núcleo urbano actual
 - *Ofrecer* suelo suficiente para absorber demandas futuras.
- *en suelo no urbanizable:*
 - Preservarlo* de posibles implantaciones urbanas.
 - Mejora* de las condiciones actuales.

6.1.2. SITUACIONES URBANISTICAS TIPO Y FORMAS DE ACTUACION

Las condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas están referidas siempre a situaciones urbanísticas de partida tipificadas —en función de un proceso legal y lógico de desarrollo urbano— según las *etapas y fases contenidas en el cuadro de la Normativa.* (N.2.1.3.a.)

6.2. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO

6.2.1. OBJETO DE LA DIVISION SISTEMATICA

Con el objeto de facilitar el entendimiento de la estructura del municipio, así como el desarrollo, gestión y ejecución del Plan General a través de otras figuras de planeamiento, se establece una propuesta de división sistemática del mismo en ámbitos de actuación tal y como queda reflejada en la documentación gráfica.

En todo caso, el ámbito al que se extiende una actuación deberá ajustarse al propuesto por el Plan General, con las posibles alteraciones que por Normativa se permiten. (Véase N.4.2.1.).

AMBITOS DE ACTUACION.

Los distintos ámbitos de actuación que propone el Plan General son los que se describen a continuación.

Parcela individual.

Es producto de la subdivisión de las unidades básicas de uso predominantemente residencial, y en ciertos casos industrial o terciario. Constituye la unidad mínima de actuación, junto a las parcelas singulares, para la ejecución y control de los usos de edificación. Con la división en plantas de la edificación, permiten establecer el régimen de compatibilidad de *usos detallados*.

En el suelo urbano consolidado, se incorpora como división parcelaria la del parcelario catastral vigente.

En el suelo urbanizable la parcelación urbana será la que establezca el plan parcial que lo desarrolle o en su caso, los posteriores estudios de detalle.

En el suelo no urbanizable se recoge como parcelario el parcelario actual de fincas rústicas.

Unidad básica.

Constituye la unidad de actuación adecuada para la operación y control de los conjuntos de edificación en ordenación uniforme y de los edificios singulares, siendo los ámbitos de referencia para establecer los distintos grados de consolidación para la edificación en suelo urbano.

Permiten la desagregación espacial propia del planeamiento parcial o especial, en su caso, refiriéndose a ellos la asignación y compatibilidad de *usos pormenorizados*. Son las unidades mínimas para la redacción de Estudios de Detalle.

Las unidades básicas solo incluirán suelo de dominio y uso privado, excluyendo, por tanto, cualquier suelo de dominio y uso público.

Las unidades básicas pueden responder a cualquiera de los tipos siguientes:

- 1) *Manzana*: Agrupación de parcelas individuales según el modelo tradicional de edificación compacta, con o sin patio.
- 2) *Agrupación básica*: Agrupación de parcelas individuales en otros modelos de ordenación, ordenación abierta, bloques aislados, etc..
- 3) *Parcela singular*: Corresponde a edificaciones de carácter singular por sus dimensiones, forma o esquema de organización.

6.2.2.

6.2.2.a.

6.2.2.b.

En el suelo urbano pormenorizado la delimitación de unidades básicas tiene carácter vinculante. En el resto del suelo tienen carácter indicativo, siendo el planeamiento que lo desarrolle el que las fijará con carácter vinculante.

6.2.2.c. Subsector.

Es el resultado de la integración de unidades básicas, con características más o menos homogéneas en un ámbito adecuado para la ejecución y control de la urbanización por etapas. Son los ámbitos de referencia para establecer el grado de urbanización alcanzado en suelo urbano.

El subsector incluye, además de las unidades básicas en él comprendidas, los espacios libres de dominio y uso público de tercer orden que los separa. Estará a su vez limitado por espacios libres de segundo orden o superior.

Los subsectores son las unidades mínimas para la delimitación de polígonos de actuación o la distribución de cargas y beneficios mediante contribuciones especiales en las operaciones integradas o en las actuaciones aisladas en suelo urbano.

6.2.2.d. Subzona.

Constituye el mínimo ámbito de referencia para la *asignación y compatibilidad de usos globales*, de forma que por agrupación de subzonas del mismo uso global se obtiene la delimitación de la zona con uso global diferenciado de los demás. Su delimitación se ha efectuado de forma que un sector de suelo incluya una o varias subzonas completas cuyos usos globales pueden ser distintos.

En el suelo urbano la delimitación de subzonas tiene carácter vinculante y solo se podrá modificar mediante Planes Especiales de carácter integral. En suelo urbanizable la delimitación tiene carácter vinculante, si bien por Normativa se permiten ciertos ajustes, a través de correspondiente Plan Parcial.

6.2.2.e. Sector.

Determina el ámbito adecuado para el desarrollo del Plan General mediante figuras de planeamiento de carácter integral (planes parciales o especiales). Su delimitación incluye uno o varios subsectores con los espacios libres de segundo orden que los separa y está, a su vez, limitado por los espacios libres de sistemas generales o de primer orden. (1)

(1) En este sentido conviene comentar que la red viaria descrita en el apartado 5.4.1.d. de esta Memoria (Esquema General del viario) forma parte de lo que se define como espacios de primer orden. Ahora bien, todos los espacios de primer orden no pueden ser considerados red viaria principal, ya que esta última se describe en función siempre de sus características en relación con el tráfico y transporte.

Los sectores junto con las zonas son determinantes de la estructura general de la ciudad, *siendo el marco de referencia para limitar las densidades de viviendas y para establecer las dotaciones locales de espacios libres y equipamientos comunitarios.*

La división en sectores del suelo urbano y urbanizable no podrá ser modificada por el planeamiento que lo desarrolle, salvo en los supuestos contemplados en la Normativa.

Zona.

Delimita el ámbito de referencia para un uso global único y diferenciado, siendo el resultado de agregar todas las subzonas con la misma calificación global. Hay, por consiguiente, tantas zonas como usos globales distintos se han establecido, pudiendo una zona extenderse tanto al suelo urbano como el urbanizable.

La división en zonas no se corresponde con la de sectores por ser sus criterios de delimitación e implicaciones normativas sustancialmente distintos.

Distrito.

Esta división tiene como finalidad el mejorar la organización administrativa de la ciudad, facilitando el análisis urbano y permitiendo establecer los criterios para la determinación de ciertas dotaciones de equipamiento comunitario de carácter general y lograr su distribución de manera adecuada en el conjunto de la ciudad.

Los distritos comprenden sectores completos tanto de suelo urbano y suelo urbanizable.

Áreas de actuación.

Además de los ámbitos de carácter sistemático que se han relacionado anteriormente, y a los efectos de gestión del Plan General, *se delimitan en suelo urbano, áreas de actuación.* Esta delimitación, al contrario que las anteriores, está supeditada a una finalidad concreta, en el momento preciso y por el tiempo que medie en su ejecución.

La delimitación establecida por el Plan General de *áreas de actuación* puede comprender uno o varios polígonos o unidades de actuación, e incluso actuaciones aisladas, *tienen carácter indicativo* y su exacta definición se hará mediante los requisitos establecidos por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

6.2.2.f.

6.2.2.g.

6.2.2.h.

La división del suelo hasta aquí expuesta queda recogida y determinada en los diferentes documentos gráficos del Plan, fijando las Normas Urbanísticas las condiciones específicas de actuación en cada caso.

6.2.3. FINALIDAD Y UTILIDAD DE LA DIVISION DEL SUELO

La Ley del Suelo exige para su aplicación la delimitación de ámbitos de actuación, sin embargo, la delimitación prevista, excepto la división en sectores en suelo urbanizable programado, no tiene el carácter sistemático y exhaustivo que se le ha dado en el presente Plan General. Se ha estimado, que la división del suelo en un mosaico jerarquizado y saturado puede ser muy útil para la buena gestión urbana municipal. Pero éste no es el único motivo, pues la división del suelo ha sido también muy útil durante la redacción del Plan General, puesto que los trabajos de clasificación y calificación del suelo así como el de ordenación física, la han empleado como pauta.

La división del suelo será una buena herramienta a la hora de delimitar los polígonos y unidades de actuación que sean necesarias para la gestión del Plan, siendo también el instrumento válido para acometer los repartos o distribución de cargas que en las diversas actuaciones puedan surgir.

6.3. CLASIFICACION DEL SUELO.

En desarrollo del Plan General para la aplicación de sus determinaciones el suelo municipal se clasifica por el Plan en:

- URBANO
- URBANIZABLE
- NO URBANIZABLE

Esta clasificación da lugar a la determinación del régimen jurídico de cada clase de suelo dentro del marco normativo de la Ley del Suelo y a su posterior matización para *cada una de las subclases* que el Plan establece dentro de sus tres grandes categorías.

CLASE	SUBCLASE	
URBANO	CONSOLIDADO por edificación	SOMETIDO A CONSERVACION RESTO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
	URBANIZADO ó SEMICONSOLIDADO SIN PORMENORIZAR EN PROCESO DE REFORMA	

CLASE	SUBCLASE
URBANIZABLE	PROGRAMADO
	EN TRANSICION NO PROGRAMADO
NO URBANIZABLE	DE PROTECCION ESPECIAL
	COMUN

Se prevé que la clasificación y subclasificación se actualice periódicamente —una vez en vigor el Plan General— para incluir/excluir de cada clase o subclase los terrenos que por desarrollo y ejecución del planeamiento modifiquen las características que le son propias.

Esta actualización podrá llevarse a efecto mediante la tramitación por el Ayuntamiento de la correspondiente actualización gráfica de la clasificación.

Se exponen a continuación las características fundamentales que definen cada clase y subclase de suelo:

SUELO URBANO.

Lo componen las áreas de suelo que por el estado más o menos avanzado de su urbanización o edificación se incluye como tal en la documentación gráfica.

Atendiendo a su grado de ejecución se subclasifica en:

Consolidado por edificación.

Lo constituyen todas las unidades básicas edificadas en los dos tercios o más de su superficie apta para edificar. A los únicos efectos urbanísticos quedan excluidas las parcelas menores de 2.000 m² aisladas y separadas del perímetro urbano.

Urbanizado o semiconsolidado.

Constituido por los subsectores que han alcanzado un grado de urbanización normal.

6.3.1.

6.3.1.a.

6.3.1.b.

6.3.1.c. Sin pormenorizar.

Son terrenos que, sin haber alcanzado un grado de edificación o urbanización suficiente, constituyen enclaves en suelo urbano o prolongaciones inmediatas de éste.

6.3.1.d. Suelo en proceso de reforma.

Lo constituye el suelo con planeamiento especial aprobado o en tramitación cuyas determinaciones a nivel pormenorizado asume expresamente el Plan General.

Dentro de estas subclases de suelo, el Plan distingue a su vez, el *SUELO URBANO EN SITUACION IRREGULAR*, constituido por aquel cuya situación real de partida no se corresponde con las situaciones normales correspondientes a cada subclase. Por consiguiente, cualquier actuación sobre este suelo debe ir acompañada de la correspondiente para su normalización.

Esta subclasificación resulta útil para controlar el proceso de ejecución y acabado de las distintas unidades de suelo urbano. Sirve fundamentalmente a la estrategia de acabado formulado por el Plan como también para precisar la aplicación de las de mejora y conservación.

6.3.2. SUELO URBANIZABLE.

Lo es el suelo que por su aptitud para ser urbanizado se incluye como tal en la documentación gráfica.

Se distinguen dentro del mismo tres subclases (o categorías) de suelo urbanizable:

6.3.2.a. Programado.

Son los sectores incluidos en el Programa del Plan y que se consideran prioritarios para absorber el futuro crecimiento urbano.

Dentro del suelo programado, el Plan distingue en un segundo nivel de matización, otra serie de subclases suficientemente explicitadas en la normativa y que suponen un progresivo grado de consolidación en la expectativa jurídica que comporta la categoría de urbanizable.

6.3.2.b. En transición.

Mención aparte por su singularidad los merece esta subclase de suelo, cuyo Plan Parcial tendrá aprobación inicial simultánea o posterior a la misma del Plan Ge-

neral, desarrollando una serie de determinaciones generales asumidas por el Plan General, con carácter de excepcionalidad.

No programado.

También llamado *urbanizable común*. Es el suelo que —aún siendo apto para ser urbanizado— carece de un Programa de Actuación que haga viable de forma inmediata una actuación urbanística sobre el mismo.

Las etapas y fases del desarrollo urbano que se incluye en la Normativa (N.2.1.3.a. y N.C. n° 6.1. y n° 7.1.) tienen que haberse completado para que cada clase o subclase de suelo adquiera la categoría de tal. No obstante —y a pesar de sus características físicas— en determinados casos el suelo puede *encontrarse desfasado, en situación irregular*. En estos casos, y sin perjuicio de la clasificación que le asigne el Plan, sobre este suelo no se admitirán actuaciones sin que previamente se completen las fases no cubiertas a través de planes o proyectos adecuados.

SUELO NO URBANIZABLE.

Es el suelo que por no ser apto o necesario para albergar, de forma generalizada, el desarrollo urbano previsible se incluye como tal en la documentación gráfica.

Constituye, durante la vigencia del Plan, un estado final en sí mismo y dentro del mismo cabe distinguir:

Especialmente protegido.

El suelo que por su naturaleza, destino o riesgo de transformación, es acreedor de una especial protección en sus valores específicos (agrícolas, ecológicos, paisajísticos, ...).

Común.

Por exclusión lo constituye el resto de suelo no urbanizable y es el soporte normal de actividades rústicas.

REGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Sabido es que un principio capital del derecho urbanístico contemporáneo cuya incidencia ha supuesto un profundo cambio en la concepción tradicional

del derecho de propiedad es la separación o disociación entre la propiedad del suelo y las decisiones urbanísticas que afectan a un suelo, de las que se han privado al propietario, para ser atribuidas al poder político. Tales decisiones son ya obra del *imperium* y no de *dominiun*.

La Exposición de motivos de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975 es muy clara al respecto: La aptitud para edificar la da el Plan, lo que significa, como dice la doctrina jurídica que se ha consumado el llamado *proceso de desfeudalización del urbanismo*.

En consonancia con esto, la *Ley del Suelo* establece en sus artículos 76-88 el marco normativo general dentro del cual ha de articularse forzosamente el régimen jurídico de la propiedad del suelo; y el Plan General, partiendo del mismo, concreta en la normativa, dicho régimen en atención a las particularidades que informan y distinguen las diferentes subclases de suelo. Sin perjuicio de que en un tercer escalón, aquél pueda ser matizado mediante el *planeamiento que desarrolle el Plan General* (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle).

Sentadas estas ideas generales, a modo de introducción y referido al presente Plan General, en el desarrollo de este apartado, hemos de afirmar que uno de los principios fundamentales que presiden toda su construcción jurídica, es llamada *patrimonialización del aprovechamiento urbanístico* que se produce, cuando se incorpora materialmente al suelo, el aprovechamiento asignado por el Plan, operado en la forma y plazos establecidos por su Normativa. Que de esta forma y basándose en los criterios legales, se convierte en un *auténtico estatuto de la propiedad inmobiliaria* (Setencia T.S. 12 mayo 1973).

El Plan aplica este principio en su Normativa cuando regula la consolidación de derechos por los propietarios de suelo, en sus diferentes clases y subclases, sobre el principio también esencial de que el planeamiento no concede directamente el derecho a edificar *recogido en la Exposición de motivos de la Ley del Suelo del 75 y articulado en el refundido de 1976*, ya que, como también se dice en la misma, el derecho a edificar se condiciona con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario dentro de los plazos previstos en el propio Plan.

Se configura así *la patrimonialización* como la meta final, de un proceso urbanístico que arrancando de *meras expectativas jurídicas*, hay que recorrer en el tiempo, modo y forma, que fije el Plan, hasta llegar a la materialización del aprovechamiento y su patrimonialización definitiva y consolidada.

Por otra parte, cabe también reseñar que para garantía y seguridad de la propiedad privada, se establece un plazo de vigencia de 4 años en los aprovechamientos en suelo urbano, lo que implica que si el Ayuntamiento pretende alterarlos antes de su transcurso, debería cuestionarse previamente el riesgo de posibles indemnizaciones, a aquellos propietarios que hubiesen adquirido un derecho a los mismos.

6.3.2.c.

6.3.3.

6.3.3.a.

6.3.3.b.

6.4.

En cuanto al tema de lo que el Plan entiende por derechos adquiridos y meras expectativas jurídicas en suelo urbano, damos aquí por reproducido lo dicho al exponer las relaciones del Plan General y el planeamiento vigente con anterioridad, por ser totalmente aplicable al suelo urbano.

Tratándose de las cesiones de suelo y cargas de urbanización, la normativa pretende hacer una exhaustiva enumeración de las mismas, en un afán de clarificar para la iniciativa privada cuales son las reglas de juego en la ejecución del planeamiento y en la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico según la clase de suelo en que se actúe.

Dentro de esta exposición en grandes líneas de la regulación contenida en el Plan, para las distintas clases de suelo y sus múltiples subclases, merecen una mención específica —siquiera sea breve— el suelo urbanizable no programado y el suelo no urbanizable.

Por lo que respecta al primero de ellos, el Plan General se limita a indicar el uso genérico al que deben referirse los usos globales, que se asignen con el P.A.U. a redactar en su caso. Se establece una banda de edificabilidad bruta y de densidad de vivienda/Ha. (que oscila entre 25 y 30) para el caso de desarrollos residenciales, sentándose pues las bases para que los P.A.U.s. que en futuro puedan redactarse fijen el aprovechamiento medio en cada sector (1).

CALIFICACION EN SUELO URBANO. APROVECHAMIENTOS.

CONSIDERACIONES GENERALES

La Ley exige que los planes atribuyan aprovechamientos —usos e intensidades— a las distintas zonas de suelo. En suelo urbano la atribución debe hacerse en dos niveles de desagregación: *nivel global* y *nivel pormenorizado*.

El presente Plan General en este aspecto —al igual que se hace en algunos otros referentes al suelo urbano— desarrolla y completa la Ley en un intento de resolver la escasa atención y claridad que ésta da al suelo urbano comparado con el suelo urbanizable.

1. Se define el aprovechamiento como una función de dos variables: *el uso y la edificabilidad*. Esta última representa la cantidad, mientras que el uso afecta a la calidad del aprovechamiento.
2. Se diferencia el aspecto material del aprovechamiento de sus connotaciones legales. La materialización del aprovechamiento interesa para el diseño y ordenación física de la edificación. Sin embargo desde el punto de

(1) Lógicamente este debe de ser como máximo el medio atribuido al suelo urbanizable programado.

vista legal interesa, sobre todo, a los propietarios de los terrenos puesto que con su definición *se delimita básicamente el contenido del derecho de propiedad del suelo*.

3. Se diferencian *tres niveles de asignación de aprovechamientos* correspondientes a los tres niveles de ordenación previstos por la Ley. La *asignación global* se corresponde con la ordenación general y es propia, por tanto, del Plan General; la *asignación pormenorizada* se corresponde con la ordenación parcial y es propia de los Planes Parciales o Especiales; el *nivel detallado*, finalmente, se corresponde con la ordenación de volumen o de detalle y es propia, por tanto, de los Estudios de Detalle.
4. Se definen *distintos tipos o clases de uso* dentro de cada uno de los tres niveles partiendo de una definición previa de los usos genéricos —Residencial, Industrial, Terciario, etc.— consagrados por la Ley y la práctica del planeamiento.
5. Se definen dos tipos de edificabilidad —*normal* y *máxima*— y con ello *dos tipos de aprovechamiento*, que el Plan distingue para cada parcela, cada unidad básica, cada sector y para el conjunto del suelo urbano. La edificabilidad normal —o legal— interesa a los propietarios de suelo, puesto que con ello se determina su derecho. La edificabilidad máxima interesa para la concepción material de la edificación y permite la aplicación de los mecanismos de reparcelación material (acumulación y transferencia de edificabilidades).
6. El Plan General establece toda una sistemática para favorecer en forma controlada la organización del aprovechamiento dentro de los márgenes estrechos, pero no por eso despreciables, en que ello es posible en el suelo urbano. Esta sistemática contempla *mecanismos de cambio y transformación* de uso por una parte, y *mecanismos de acumulación y transferencia* de edificabilidad por otra. Como instrumentos de apoyo se incluyen *mecanismos para el control de la compatibilidad/incompatibilidad* de los usos y mecanismos de corrección del aprovechamiento (en función de los distintos usos y en función de la zona en que se sitúan).

La sistemática de la calificación se establece, mejor que en ningún otro documento, en la Normativa y en los correspondientes Planos. En el presente apartado de la Memoria se completa con las justificaciones, consideraciones y recomendaciones que no tienen cabida en aquéllos.

6.5.2. ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS

6.5.2.a. Usos genéricos

Se definen como usos genéricos, las grandes clases de usos —consagrados por la Ley y la práctica del planeamiento—. Es necesario dejar bien claro, dada

la complejidad que adquiere la atribución de los usos en tres niveles, que los *usos genéricos son, en principio, categorías sectoriales, esto es: previas a toda connotación espacial.*

Los usos genéricos se asignan en los tres niveles de desagregación del Plan General: nivel global o asignación por zonas o sectores; nivel pormenorizado o asignación por unidades básicas y nivel detallado o asignación por parcelas individuales. Pero la desagregación —por zonas, sectores, unidades básicas o parcelas— de los usos genéricos viene acompañada de una definición, dentro de cada uno de éstos, de tipos de usos —que son significativos o tienen interés para el desarrollo del Plan General— en cada uno de los tres niveles de desagregación definidos.

Se adoptan así las siguientes clases de usos genéricos:

- *Residencial.*
- *Industrial.*
- *Terciario.*
- *Institucional.*
- *Equipo Comunitario.*
- *Espacios Libres.*
- *Comunicaciones y Transporte.*
- *Infraestructuras.*

Estos usos genéricos se asignan espacialmente para un mejor entendimiento de la estructura general y orgánica del territorio municipal.

Calificación global.

La calificación global (asignación de usos y edificabilidades) —no estrictamente exigida por la Ley para el suelo urbano— se determina con el Plan General atendiendo, entre otras, a las siguientes finalidades:

- *Definición de la estructura general en suelo urbano* y, por tanto, clarificación y mejor entendimiento de su organización y funcionamiento interno.
- *Control de los cambios y transformaciones* de usos estableciendo para ello unos límites.
- *Control de las transferencias de edificabilidad entre las distintas zonas del suelo urbano.*
- *Limitación y clarificación del margen de maniobra de las operaciones de reforma* y, por tanto, de los planes especiales.
- *Limitación de aprovechamientos globales* en operaciones de acabado mediante planes especiales en áreas de suelo urbano sin pormenorizar.

6.5.2.b.

1. Uso global

Para la asignación de los usos genéricos por zonas (y, en consecuencia, de las distintas subzonas que pueden integrar un sector) el Plan General define, referidas a cada uso genérico, varias clases o tipos de uso global. Esta definición de usos globales se ha hecho atendiendo a la tipología urbana existente, ésto es: características de la trama viaria —calles y plazas—, tipología, forma e intensidad de las agrupaciones de edificación; naturaleza de los procesos de cambio a que están sometidas las distintas áreas; carácter histórico, etc...

El Plan General determina la zonificación del suelo en usos globales mediante la asignación de un uso global exclusivo para cada zona/subzona de suelo urbano. La calificación de los usos globales se refleja en el correspondiente plano, y en la relación de usos globales definidos para cada uso genérico, y en el resumen de superficies ocupadas por cada uno de los usos globales —dentro del suelo urbano y urbanizable— que se adjunta a continuación.

USO GLOBAL	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
1. Albaicín/Realejo	94'55	—	188'34
2. Casco Antiguo.	145'55	—	—
3. Ensanche de Casco.	140'97	29'76	—
4. Desarrollo en ordenación libre.	181'42	33'09	—
5. Desarrollo en ordenación abierta.	260'74	—	—
6. Desarrollo de vivienda unifamiliar.	230'99	107'43	—
7. Nucleo rural.	49'02	—	—
8. Residencial de carácter singular o autónomo	—	—	—
9. Zona industrial.	59'07	15'46	22'04
10. Polígono industrial especializado.	19'00	58'62	—
11. Industria urbana singular.	—	—	—
12. Industria singular aislada.	—	—	—
13. Industria autónoma.	—	—	—
14. Zona de uso terciario.	5'60	15'41	—
15. Centro comercial o de oficinas singular.	—	—	—
16. Instalación singular de carácter terciario.	—	—	—
17. Zona universitaria.	48'00	—	—
18. Zona hospitalaria.	14'37	—	—
19. Zona institucional.	77'10	—	—
20. Instalación singular.	—	—	—
21. Institución autónoma.	—	—	—
22. Zona de equipamientos comunitarios.	81'17	8'70	6'43
23. Zona deportiva.	8'72	11'24	—
24. Equipamiento singular comunitario.	—	—	—
25. Equipo autónomo.	—	—	—
26. Espacios libres (1)	185'70	80'70	7'47
27. Comunicaciones (1)	10'69	—	—
28. Infraestructuras (1)	—	—	9'64
TOTALES	1.602'60	360'31	233'96

(1) Se refleja todo el uso genérico.

No se considera en esta superficie los recintos urbanos fuera del principal.

Debe tenerse en cuenta, tanto en el caso de usos globales como cuando se trate de usos pormenorizados y detallados, que se trata de usos predominantes o característicos y que, por tanto, no excluyen otros usos necesarios o simplemente compatibles.

2. Edificabilidad Global

El Plan General establece dos tipos de edificabilidad —normal y máxima— para cada ámbito de actuación. Ambas han de coincidir, a nivel de todo el suelo urbano, como consecuencia del principio establecido para el desarrollo del Plan General: *la edificabilidad ni se crea ni se destruye, solo se puede trasladar o transformar.*

A nivel de sector la edificabilidad máxima puede sobrepasar, por transferencia entre sectores, la suma de las edificabilidades normales atribuidas por el Plan General a las unidades básicas integradas en dicho sector. Para evitar el riesgo de transformaciones profundas y acumulaciones de aprovechamiento excesivas el Plan fija un límite máximo de edificabilidad para el sector.

Para ello se establece que ningún sector podrá acumular —por transferencia de otros— *una edificabilidad superior al 15% de la edificabilidad normal total.*

Los Planes Especiales que se redacten para llevar a cabo operaciones integrales de reforma interior, sobre sectores completos o agrupaciones de ellos, podrán modificar la asignación de edificabilidades hecha con el Plan General siempre que no se supere, en más o en menos, el 15% de la edificabilidad normal total del área. En este caso no será necesario que los aumentos o disminuciones queden compensados por transferencia. Con esta fórmula se permite al Ayuntamiento un margen de maniobra en el desarrollo del Plan General mediante operaciones integrales.

Calificación pormenorizada.

La Ley del Suelo exige la ordenación del suelo urbano a nivel pormenorizado. En consecuencia el Plan General desarrolla sus determinaciones al nivel propio de los Planes Parciales y Especiales.

Con la calificación del suelo urbano a nivel pormenorizado se determinan prácticamente todos los aspectos de la ordenación. O sea:

- La división del suelo en suelo no edificable —de uso y dominio público— y suelo edificable.
- El trazado de calles y plazas.
- La delimitación de unidades básicas edificables.
- Las alineaciones actuales (consolidadas o no) y previstas de las masas de edificación.

6.5.2.c.

- Los terrenos que aún siendo clasificados como suelo urbano no están todavía ordenados a nivel de pormenorizado (cuentan sólo con la calificación global) y necesitan, por tanto, ordenarse antes de acometerse en ellos la edificación.
- El uso genérico que el Plan General establece para cada una de las unidades básicas.
- La edificabilidad normal a la que tienen derecho los propietarios y la edificabilidad máxima que en cualquier caso puede materializarse en un determinado ámbito.

La calificación pormenorizada del suelo urbano se ha realizado en apoyo de las estrategias orientadas a su acabado, mejora y conservación.

En primer lugar con la asignación pormenorizada se fijan las condiciones de aprovechamiento para las operaciones de acabado.

En segundo lugar el Plan General establece así un aprovechamiento justo de los terrenos al que tienen derecho sus propietarios. De esta manera se facilita la valoración de los terrenos en las operaciones de reforma y se reduce la probabilidad de tener que recurrir a la reparcelación ya que con el Plan se garantiza un aprovechamiento, con pretensiones de justicia y equidad, a cada uno de los propietarios del suelo urbano. Este mecanismo está especialmente orientado a una simplificación y agilización de la gestión en operaciones aisladas de reforma.

Finalmente la calificación pormenorizada, en lo que tiene de reconocimiento de la edificación existente y de supresión de los incentivos de demolición, es un instrumento al servicio de la estrategia de conservación.

1. Uso pormenorizado.

Los usos genéricos se subdividen, para la asignación por unidades básicas, en usos pormenorizados. Estos se definen, básicamente, atendiendo a las *diferentes tipologías de ordenación de la edificación*. Así se distinguen —dentro del uso residencial— las ordenaciones en manzana cerrada intensiva y extensiva, agrupaciones de bloques abiertos y agrupaciones de vivienda unifamiliar.

A este nivel interesa conocer no sólo el uso sino la forma concreta de la edificación que lo va a albergar —puesto que con ella se cambia la propia naturaleza del uso— así como la relación con otros usos.

Se definen los siguientes tipos de usos pormenorizados *residenciales*:

- *Manzana cerrada Intensiva.*
- *Manzana cerrada Extensiva.*
- *Bloque Aislado* (asimilable en algunos aspectos a la manzana cerrada intensiva).
- *Agrupación de Bloques Aislados.*
- *Agrupación de Vivienda Unifamiliar Intensiva* (adosadas).

- *Agrupación de Vivienda Unifamiliar Extensiva* (aisladas o pareadas).
- *Residencial de carácter singular*
- Como usos pormenorizados *industriales* se han considerado:
 - *Industria Urbana Singular* (≤ 2 has).
 - *Industria Aislada Singular* (≤ 2 has).
 - *Agrupación Industrial en Manzana*.
 - *Edificio Industrial Múltiple*.
 - *Industria M.I.P.*
 - *Industria Agropecuaria*.

Los restantes usos pormenorizados correspondientes a otros usos genéricos son los que se especifican en los cuadros de la normativa. En el plano correspondiente se refleja la asignación de un uso pormenorizado a cada una de las unidades básicas —parcelas singulares, manzanas y otras agrupaciones básicas— definidas en el mismo plano.

Los planos de calificación y ordenación física junto con las normas de edificabilidad enunciadas para el suelo urbano permiten resumir la situación actual del núcleo urbano que recoge el Plan General y las modificaciones previstas en el mismo.

2. Edificabilidad pormenorizada

El Plan General atribuye edificabilidades a las unidades básicas y a las parcelas individuales en que éstas se subdividen. Dado el carácter netamente edificable de las unidades básicas la asignación de la edificabilidad en ellas determina, automáticamente, la edificabilidad de las parcelas individuales con los matices que en esta misma documentación se hacen.

Cuando se trata de Ordenaciones Uniformes la relación entre unas y otras edificabilidades es directa. Cuando se trata de ordenaciones singulares o no uniformes la traducción de la edificabilidad total de la unidad a edificabilidades por parcela exige la definición previa de la Ordenación en Detalle correspondiente.

Se definen dos tipos de edificabilidad como en el nivel global. La *edificabilidad normal*, que define el derecho de propiedad del suelo, y la *edificabilidad máxima* que se puede alcanzar sólo cuando se garantiza que el exceso sobre la normal ha sido extraído de otras unidades o parcelas edificables.

El margen entre la edificabilidad normal y la edificabilidad máxima varía en función de la edificación existente en cada unidad básica o parcela. Este margen define, además, su capacidad para absorber edificabilidad de otras unidades y parcelas del suelo urbano que exijan disminuir o extinguir su edificabilidad.

Los límites de edificabilidad fijados son los que se incluyen en los cuadros de las Normas Urbanísticas. Los criterios generales seguidos en la determinación de edificabilidades normales han sido los siguientes:

— *Se reconoce la edificabilidad de los edificios ya construidos.* La Ley permite dejar fuera de ordenación los edificios existentes, pero parece más acorde con el espíritu de la Ley —y más eficaz para la gestión urbana— el recoger la situación de hecho como situación de derecho. Con ello se evita dejar en precario a muchos propietarios, residentes o productores de bienes o servicios. El daño a éstos, por inseguridad jurídica y por las consecuencias administrativas imprevisibles, sería desproporcionado con el beneficio que la colectividad recibiría.

Al reconocer la edificabilidad de lo ya construido se refuerza la tesis sostenida por el Plan referente a la consolidación progresiva del derecho, a lo largo de las distintas etapas del proceso de ejecución, hasta su consolidación definitiva con la patrimonialización o edificación efectiva. Si los derechos se patrimonializan con la edificación parece aconsejable que se respeten a la hora de iniciar nuevos procesos de reordenación y reparcelación. Se evita con esto la resistencia pertinaz a la sustitución de edificios envejecidos.

Un mecanismo que podría resultar de utilidad es el de supeditar el derecho a la vida de los edificios. Esto exigiría la implantación de este sistema con generalidad y la imposición de plazos fijos de vida útil a los edificios.

— *Se atribuye una edificabilidad uniforme a las unidades o parcelas todavía no edificadas.* Para definir y fijar los niveles de edificabilidad se ha tenido en cuenta el estándar de 75 a 100 viviendas por Ha. —fijado por Ley para el suelo urbanizable— que el Plan General trata de mantener, en lo posible, para el suelo urbano no consolidado.

Se ha tenido en cuenta también la necesidad o conveniencia de que las tipologías de edificación puede diversificarse y la dificultad que presentan las altas densidades para maniobrar en un suelo urbano en gran parte consolidado.

— Se ha procurado así asignar las nuevas edificabilidades tratando de que en lo que queda por construir *no se sobrepase, por término medio, 1,5 m²/m²* (equivalentes a 75/100 viviendas por hectárea en las zonas residenciales).

— El promedio de 1,5 m²/m² establecido para la totalidad del suelo edificable *se ha matizado teniendo en cuenta las circunstancias del uso existente o de la vocación derivada de su localización o de planes anteriores.* Esto es: se han tenido en consideración las razones o derechos derivados de su evolución histórica. Se ha fijado una edificabilidad promedio o uniforme para el suelo residencial y terciario de 1,5 - 2,00 m²/m², de 0,5 - 0,75 m²/m² para el suelo de equipamiento e institucional no intensivo y de 0,5 - 0,75 m²/m² para el suelo con vocación industrial. La equidad o dis-

tribución justa del aprovechamiento se consigue más con estas matizaciones que atribuyendo aprovechamientos a todos los propietarios por igual.

- En el caso de *terrenos sin pormenorizar*, esto es suelo bruto, en el que pueden incluirse espacios de uso y dominio público, se ha fijado una edificabilidad global de 0,5 - 0,7 m²/m².
- Las atribuciones de edificabilidad tienen en cuenta también las diferencias que —a efectos de control, aprovechamiento, promoción y otras— existen *entre las viviendas unifamiliares y las de carácter colectivo*. El control de la edificabilidad cuando se trata de vivienda colectiva anticipa problemas (como es la proliferación del número de unidades de vivienda dentro de una misma edificabilidad) que en el caso de la vivienda unifamiliar no se presentan. Se trata también de eliminar trabas que en el pasado se han impuesto a la construcción de viviendas unifamiliares.

Calificación detallada.

La *Ley del Suelo* exige, en los casos de ordenaciones de bloques aislados, que antes de proceder a la reparcelación se desarrolle la ordenación a nivel de Estudio de Detalle. El Plan General extiende y sistematiza esta exigencia de manera que toda agrupación residencial debe estar ordenada a este nivel, bien directamente —por un Plan (Parcial o Especial)— bien por un Estudio de Detalle que lo desarrolle. Así se establece con las Normas Urbanísticas que integran el Plan General.

Esta exigencia no es en absoluto gratuita. Por el contrario: la práctica actual del planeamiento parcial está llena de dificultades porque no se ha sabido encontrar el nivel de precisión o detalle adecuado. Unas veces la falta de detalle y desagregación obliga a promociones de vivienda de gran tamaño (puenteando así el vacío que ofrecen los planes). Otras veces los planes, para evitar lo anterior, ha sobredeterminado las condiciones de la edificación obligando a formalizaciones frecuentemente ridículas.

La introducción de la determinación en detalle permite una mayor precisión y desagregación de las propuestas en los planes sin rigidizarlos, puesto que el nivel de detalle —una vez fijado— puede modificarse por un procedimiento mucho más ágil, rápido y barato que los planes (parciales o especiales).

Este proceso —sistemático y progresivo del detalle— introduce una mayor complejidad pero no implica, más bien simplifica, las actuaciones y el control. Facilita además la introducción de un diseño más depurado a la vez que potencia la promoción más pequeña que con los planes parciales había quedado en el olvido.

6.5.2.d.

La atribución detallada de usos facilita, además, el control de la compatibilidad entre usos en el seno de una misma agrupación e, incluso, dentro de una única parcela individual.

En razón de las consideraciones anteriores el Plan General subdivide cada uno de los usos genéricos en usos significativos a nivel de detalle, éste es, sobre parcela individual. La asignación de usos detallados, en suelo urbano, se hace recogiendo los usos existentes —según el catastro actual— en las parcelas consolidadas (siempre que el mismo sea compatible con el asignado a la unidad básica en que se emplaza).

En las parcelas no edificadas el uso detallado será cualquiera de los permitidos en base al uso pormenorizado que le sea de aplicación. La edificabilidad en estas parcelas será el resultado de aplicar el índice de edificabilidad pormenorizada a su superficie (descontada, en su caso, la correspondiente a los espacios libres mancomunados de carácter público/semipúblico).

Se contempla incluso un nivel de desagregación mayor en la asignación de usos, *los usos básicos*, de forma que un uso detallado sobre parcela puede componerse de varios de éstos siempre que sean compatibles entre sí.

6.5.3. MECANISMOS DE TRANSFORMACION Y TRANSFERENCIA

El Plan prevé una serie de mecanismos que introducen unos ciertos márgenes de flexibilidad conducentes, por una parte, a permitir una mejor adaptación de sus determinaciones a la realidad futura cambiante y, por otra, facilitar el proceso de gestión del Plan sin verse necesariamente abocados a plantear continuamente otros procedimientos que —por su lentitud y complejidad— resultarían más traumáticos (como lo serían las propias modificaciones del Plan en aspectos que únicamente hacen referencia a niveles pormenorizados o detallados).

En esta línea, y de forma destacada, cabe hacer mención de los mecanismos de transformación y cambio de usos y de las transferencias de aprovechamiento.

6.5.3.a. Transformación/cambio de usos.

Los usos detallados podrán ser reorganizados dentro de una unidad básica siempre que se redacte y tramite un Estudio de Detalle que garantice: la viabilidad física y legal del cambio, un aprovechamiento total que no supere el inicialmente asignado y el mantenimiento de los usos característicos de la unidad. El resto del aprovechamiento podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles de acuerdo con el correspondiente cuadro.

En el nivel intermedio —calificación pormenorizada— el Plan General permite el cambio del uso característico de una unidad básica siempre que se sujete

a las condiciones para este tipo de transformación. Entre las condiciones exigidas se encuentran las siguientes:

1º. Que la transformación del uso pormenorizado no lleve aparejada la transformación de uso global del sector en el que se sitúa la unidad básica afectada. (Esta medida es consecuencia del carácter definitivo dado a los usos globales).

2º. Que la transformación se tramite como Plan Especial de Reforma o como Estudio de Detalle de modo que quede justificada y garantizada su viabilidad.

3º. Que cuando la transformación conlleve, además, el cambio de uso genérico se cumplan los siguientes requisitos:

- Afecte a una unidad básica completa para evitar problemas de incompatibilidad o conflicto entre usos.
- Los terrenos afectados de transformación no tuvieran pendiente la redistribución de cargas y beneficios, ni servidumbres en relación al uso inicial, para evitar que el mecanismo se utilice para eludir compromisos y cargas.
- La transformación no sea contraria a la política de conservación de usos a seguir por el Ayuntamiento.
- Se cumplan las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso pormenorizado y el uso global del sector en el que se sitúa (según lo establecido en los correspondientes cuadros de las Normas Urbanísticas).
- No se aumente el aprovechamiento total de la unidad básica. Para ello habrá que afectar al aprovechamiento inicial de los coeficientes de uso correctores propuestos por las Normas Urbanísticas.
- La transformación no imponga cargas notables a la comunidad y, por tanto, que las cargas que se pudieran derivar de la transformación sean plenamente asumidas por los propietarios.

La transformación así concebida —con las limitaciones cautelares a las que está sometida con el Plan General— se propone como una salida a la probable crisis de determinados usos (industriales, institucionales y otros) dentro de suelo urbano. Además, se valora como un mecanismo que ha de aumentar la capacidad de adaptación del núcleo ya consolidado a las nuevas circunstancias y exigencias. Se propone, pues, como un mecanismo de respuesta a la crisis para revitalizar el núcleo urbano existente y hacerlo competitivo con los nuevos desarrollos (1).

(1) La N.4.3.6. y la N.6.3.3.b. de la Normativa describe específicamente todas las posibilidades de cambio / transformación de uso, así como su tramitación y requisitos. Estas Normas matizan también las posibilidades de intervención sobre el uso global.

6.5.3.b. Acumulación y transferencias de aprovechamiento.

El Plan General prevé entre sus determinaciones el reajuste material de la edificabilidad en suelo urbano. La consolidación de éste no impide que se puedan llevar a cabo operaciones de acumulación de la edificabilidad normal de una parcela, o parte de ella, sobre otras contiguas e incluso sobre superficies mejor situadas en esa misma parcela. Esta posibilidad se extiende, con la Ley del Suelo, en forma que la acumulación pueda hacerse incluso sobre parcelas discontinuas o separadas entre sí (transferencias de aprovechamiento). Ambas posibilidades deben utilizarse al máximo en el suelo urbano para remodelar y reajustar la distribución material de la edificabilidad.

Este mecanismo está ligado a la definición y asignación de los *aprovechamientos normal y máximo*.

Para evitar los aumentos o disminuciones de valor derivados de transferencias entre terrenos de muy distinta localización el Plan General propone unos índices correctores y habilita al Ayuntamiento para su desarrollo y modificación posteriores. Estos índices habrán de ser, en cualquier caso, lo más universales y objetivos que sea posible, y el Ayuntamiento procederá a modificarlos para adaptarlos a los nuevos índices de contribución urbana (N.6.3.4.a. de la Normativa).

6.6. SUELO URBANIZABLE. APROVECHAMIENTO MEDIO.

Las superficies de suelo urbanizable, desagregadas por usos globales y diferenciando además los terrenos que se califican como urbanizable programado, quedan reflejadas en el cuadro incluido en el apartado 6.5.2.b. de esta Memoria.

La asignación de usos preferentes queda reflejada en los planos, y regulada por los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas. Dado que no existen grandes extensiones calificadas, se ha optado por establecer usos globales concretos a los sectores de suelo programado y usos genéricos al no programado.

No se ha considerado pues oportuno hacer una asignación de usos globales para el suelo no programado, si bien, para cada uso genérico se regula normativamente las condiciones para su desagregación en los correspondientes usos globales característicos.

Las determinaciones del Plan General en suelo urbanizable tienen, en consecuencia, mayor o menor concreción según se trate de suelo programado o no.

6.6.1. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

En el suelo urbanizable programado —integrado casi exclusivamente por sectores de uso preferente residencial, industrial o terciario— la edificabilidad asig-

nada es, según el uso, la correspondiente a 0,378 U.A./m² de aprovechamiento medio, referida a una edificabilidad equivalente sobre la superficie bruta de suelo (la U.A. es equivalente a una edificabilidad de 1 m²/m² de uso vivienda de renta libre).

Esta edificabilidad se distribuye —según se indica en forma orientativa— en usos diversos dentro de cada sector o subzona del mismo. Esta distribución de edificabilidades es la que se incluye en las fichas de sectores del Programa de Actuación (denominadas Programa de suelo urbanizable).

Las edificabilidades en usos característicos y complementarios quedan acotadas, para cada uso global, dentro de unos porcentajes de la edificabilidad total (según se especifica en los programas de uso de la Normativa, N.C. n° 7.2.)

Con esta medida se pretende evitar la formación de nuevos desarrollos residenciales totalmente especializados —barrios dormitorio— favoreciendo la mezcla de usos que constituye una de las características fundamentales de los núcleos antiguos. La componente mínima de otros usos que no sean el característico puede introducirse a nivel de usos detallados, ésto es dentro de las parcelas, en cuyo caso no es necesario recurrir al procedimiento ulterior de transformación de usos y, por tanto, la edificabilidad asignada permanece constante.

Cada uso tiene asignado un coeficiente de homogeneización de usos que se especifican en la Normativa (N.C. n° 4.5.). Por tanto, cada unidad de aprovechamiento medio (edificabilidad equivalente de vivienda libre) asignado se puede transformar en edificabilidades correspondientes a otros usos manteniéndose el aprovechamiento del sector constante.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En el suelo urbanizable no programado, la edificabilidad de las áreas se fijará con los programas de actuación urbanística necesarios para su desarrollo. El Plan General establece una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m² y mínima de 0,1 m²/m² según cuales sean sus usos globales definitivos. (N.C. n° 7.4.).

CRITERIOS PARA ESTABLECER EL PROGRAMA DE SUELO

La delimitación de los terrenos que el Plan incluye como suelo urbanizable se realiza atendiendo a una serie de criterios de distinta naturaleza.

Por una parte la extensión del suelo programado ha de estar relacionado con las previsiones resultantes de las hipótesis de desarrollo socioeconómico adoptadas por el Plan.

Este criterio está claramente establecido por la Ley del Suelo. No obstante debe ser interpretado y para ello caben distintas opciones; principalmente en lo

6.6.2.

6.6.3.

referente a cual cabe ser el nivel de cobertura de las demandas previsibles que sirven de base para dimensionar el programa. Cabe contemplar, en este sentido, un cierto margen de maniobra para atender e incorporar otras iniciativas que puedan surgir tras la aprobación del Plan y, al mismo tiempo, para aumentar la viabilidad del desarrollo del suelo que se programa, manteniéndolo en unos márgenes de competencia y participación en el mercado normales.

Otros criterios surgen de la exigencia de la Ley que obliga a garantizar, con los Planes Generales, un aprovechamiento similar a todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado por aplicación del mecanismo del aprovechamiento medio. Aprovechamiento similar que, al estar sujeto a distintas matizaciones que corrigen las diferentes características de los terrenos y de los usos asignados, se traduce en una rentabilidad similar y, en definitiva, es una garantía de valoración de todos los terrenos por igual. Esto es: un mismo precio del suelo para todos los sectores programado.

Interesa detenerse en este punto por las consecuencias que ha tenido para establecer el programa del Plan en el Suelo Urbanizable.

Los propietarios de suelo hasta ahora rústico, al calificarse éste como urbanizable programado se solidarizan a efectos de disfrutar los beneficios y soportar las cargas (unas y otras derivadas del proceso de urbanización).

En el momento en que el suelo se ha programado se debe garantizar que los derechos y obligaciones de sus propietarios sean iguales y simplemente proporcionales a las superficies respectivas. Esta igualdad se garantiza, en un primer escalón, entre conjuntos de propietarios pertenecientes a diferentes sectores ya que se atribuye el mismo aprovechamiento a todos y cada uno de los sectores.

Por otra parte, para garantizar la viabilidad del proceso de urbanización, sin que haya de intervenir directamente la Administración, es necesario que los derechos o beneficios derivados de la ejecución sean mayores que las cargas de forma que, en cualquier caso, exista un beneficio neto en el cual además, por exigencia de la Ley, participa en una cierta proporción la comunidad.

En base a estas consideraciones puede fácilmente entenderse que si los distintos sectores de planeamiento incluidos en el mismo período de programación detentasen expectativas muy diferentes (por su localización o usos asignados más o menos rentables, estado actual como explotación agrícola o condiciones intrínsecas) será difícil mantener el principio de solidaridad. Lo mismo ocurriría si los distintos sectores tienen vocaciones muy diferentes (un sector puede ser apropiado para desarrollos de carácter suburbano, otro para desarrollos residenciales intensivos, otro para desarrollos industriales, etc.).

Finalmente, no todas las demandas que se derivan del desarrollo urbano son predecibles con igual detalle y son susceptibles, por tanto, de una programación en los mismos términos o sometidas al mismo régimen en plazos y compromisos.

Como resultado de todas estas consideraciones se ha optado por no programar sectores cuyos programas de necesidades, etapas de realización en el tiempo, valoración de los costes, etc. son más difíciles de establecer o tienen un nivel de prioridad menor. El planeamiento de estos habrá de desarrollarse a partir de Programas de Actuación Urbanística específicos.

De esta forma todos los sectores que se incluyen como suelo urbanizable programado tienen un potencial de desarrollo semejante lo que, además de resolver en gran medida los problemas señalados anteriormente, permite a su vez una gran simplicidad en la aplicación del mecanismo del aprovechamiento medio.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Los sectores que integran el suelo programado son de un tipo: Sectores con aprovechamiento que, a su vez, incluyen una determinada proporción de sistemas generales.

El Plan General establece como dotación aproximada destinada a sistemas generales de algo más del 20% de la superficie total de los sectores de suelo programado con uso residencial preferente. En consecuencia, los sectores con aprovechamiento residencial incrementan en la proporción indicada la superficie destinada a sistemas generales de espacios libres y comunicaciones.

En el Programa de Actuación se ha analizado cada uno de los sectores obteniendo la edificabilidad total, desagregada por usos, que corresponde a cada subzona de un sector y, por adición, la total del sector. El procedimiento de cálculo, que se explica a continuación, se aplica a los sectores en función de que se les ha asignado el aprovechamiento medio.

La asignación de edificabilidad y usos no es pues uniforme para todos los sectores. Es por tanto necesario aplicar coeficientes para corregir, entre sectores, esta asignación inicial y lograr que todos queden equilibrados en su aprovechamiento final.

Su localización y características intrínsecas se han considerado semejantes lo cual hace innecesario aplicar coeficientes correctores por estos conceptos.

En consecuencia las actuaciones en unos y otros sectores son independientes entre sí. No son necesarias compensaciones intersectoriales y basta únicamente tomar cada sector, incluida la participación que le corresponde en los sistemas generales, para que cada actuación sea autosuficiente.

El aprovechamiento medio del suelo programado es como ya se ha indicado, 0,378 U.A./m² y coincide con el índice de edificabilidad equivalente de vivienda libre referido a la superficie bruta de cada sector y, por tanto, del conjunto de suelo urbanizable programado.

6.6.4.

A continuación se incluye una descripción del proceso seguido para el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector y los datos básicos de partida.

6.6.5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Para establecer el valor del aprovechamiento medio, tal como se especifica en el apartado anterior, hemos de tener en cuenta que el Plan reconoce para cada *uso global* un distinto aprovechamiento en función de que el *uso sea más o menos lucrativo*, esto nos lleva a fijar unos *coeficientes de uso* que oscila desde el valor unidad para la vivienda *libre* y el *uso* terciario hasta el valor 0,40 para el equipamiento comunitario.

RESIDENCIAL VIV. LIBRE	RESIDENCIAL VIV. SOCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	INSTITUCIONAL	EQUIPAMIENTO COMUNICACIONES INFRAESTRUCTURAS
1,0	0,8	0,7	1,0	0,6	0,4

El *coeficiente de sector*, se fija en el valor unidad, habida cuenta que todos los sectores de suelo urbanizable programado se encuentran ubicados en la misma área de localización, y sus características intrínsecas son similares (características del suelo y su incidencia de el costo de la urbanización y edificación).

Se ha considerado también que los usos globales no son nunca exclusivos, sino que tienen una cierta componente de otros usos, y por lo tanto se ha establecido unos programas en los que se fijan la proporción mínima en la que debe darse los usos característico y complementarios, en función de ello se determinan los *coeficientes de las distintas zonas/subzonas* que se relacionan a continuación, con carácter indicativo (1).

RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	ZONA INDUSTRIA	POLIGONO INDUSTRIAL	ZONA TERCIARIA	POLIGONO TERCIARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
0,760	0,785	0,690	0,685	0,860	0,915	0,510

En función de los anteriores parámetros y de la estrategia adoptada inicialmente de que el aprovechamiento medio sea el mismo para todo el suelo urbanizable programado y para cada uno de los sectores que lo integran, se establecen diferentes intensidades de aprovechamiento en función del uso, tipologías edificatorias y características del suelo.

De acuerdo con todo ello aplicamos, pues, la siguiente fórmula para el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable programado.

(1) Véase N.C. nº 7.2., en especial Notas donde se describen las características del cálculo.

$$A.M. = \frac{\sum (S \times Z_u \times I)}{S_s} \times i$$

S_s = Superficie del Sector (incluyendo los Sectores generales).

S = Superficie de la Zona/Subzona.

Z = Coeficiente de la Zona/Subzona.

i = Coeficiente de Sector.

I = Intensidad (edificabilidad) de la zona.

Las características generales de los sectores de suelo urbanizable programado están descritas en el cuadro síntesis del programa de suelo urbanizable programado, contenido en el Programa de Actuación.

El valor del suelo⁽¹⁾, en el suelo urbanizable programado, se calcula —con este aprovechamiento medio— próximo a las 1.600 pts. el m² de suelo obteniéndose este valor de la siguiente manera:

El Plan estima como razonable un valor de repercusión del suelo, sobre el m² construido de vivienda de renta libre, de 7.000 pts. para las periferias del suelo urbano (en zonas con coeficiente de localización de 1,5).

En el suelo urbanizable programado el coeficiente de localización es de 1,0 y el aprovechamiento medio es 0,378 m²/m², del cual el propietario tiene derecho al 90%, de esta manera es fácil obtener el valor unitario del m² de suelo urbanizable programado.

$$V_u = 7.000 \times 0,378 \times 0,9 \times \frac{1,0}{1,5} = 1.588 \text{ pts.}$$

ORDENACION FISICA

CRITERIOS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

La Ley del Suelo y la práctica del planeamiento derivado de ella han favorecido el empleo de técnicas de diseño urbano basadas en la zonificación, en el control de los usos y las edificabilidades y en el mantenimiento de estándares urbanísticos más o menos abstractos. En consecuencia se estaba perdiendo la práctica de diseño de antiguos planes que —como los planes de alineaciones— garantizaban, como mínimo, la formalización y concepción unitaria del espacio público —calles y plazas— y de las masas o manzanas de edificación.

(1) Según criterios del art. 105 y siguientes de la Ley del Suelo.

Las técnicas de asignación de aprovechamientos derivadas de los nuevos planes y los complejos sistemas de actuación para redistribuir cualquier daño que con el diseño pudiera hacerse a propietarios concretos han producido un progresivo abandono del diseño urbano.

En el momento actual se vuelve a centrar el interés en el tratamiento del suelo urbano y, más concretamente, a nivel de diseño, pero asociado ahora a operaciones concretas y, por tanto, sin aquella visión total de los antiguos planes de alineaciones.

El Plan General ofrece en este aspecto una propuesta de diseño urbano a la “antigua usanza” en el convencimiento de que es la solución que hoy exige la ciudad.

La propuesta que se resume en los planos de ordenación física ofrece un nuevo trazado para el núcleo actual basado en el respeto y mejora de la ciudad existente sin renunciar por ello a determinadas operaciones de reforma interior y de acabado.

Se mantiene el sistema de calles y plazas del núcleo antiguo y de parte de los antiguos ensanches ya transformados con ligeras rectificaciones de alineaciones (muchas de ellas propuestas por anteriores planes).

Se mejora y completa el trazado en las zonas periféricas del suelo urbano (incorporando al trazado una propuesta de red arterial) con introducción de nuevas calles y plazas.

Se proyecta lógicamente el trazado existente a los intersticios y bordes inmediatos del núcleo urbano hasta ofrecer una malla urbana completa.

Se unifica todo el trazado con un tratamiento coherente de plazas, calles y otros espacios y con propuestas de alineaciones, todo lo cual permite sistematizar y jerarquizar el sistema viario y de espacios libres añadiendo una componente de calidad prácticamente ausente en el momento presente.

La viabilidad de la *Ordenación Física* así planteada se garantiza, primero, por su carácter de alternativa a la inaceptable realidad actual y, segundo, por la posibilidad de acudir a los mecanismos de gestión, técnicas legales y económicas que se incorporan con el Plan General.

La propuesta de ordenación física y alineaciones se ofrece como alternativa al plano de calificación pormenorizada.

Esta última presenta la realidad física actual (con un cierto margen de interpretación) así como la realidad legal reconocida por el Plan General. Es una propuesta o plano de *gestión cero* que permite una mejora sustancial de la gestión urbanística municipal y a un coste mínimo.

La primera, ésto es la *ordenación física*, se ofrece como imagen deseable para la ciudad. Supone una transformación notable de su trazado a un coste razonable, dentro de las limitaciones de la economía municipal y legalmente viable. Exige indudablemente un esfuerzo también notable en la gestión municipal y la

6.7.

6.7.1.

utilización al máximo de los recursos existentes. Es, pues, una propuesta de *gestión máxima*.

El *carácter eminentemente indicativo* dado a esta propuesta de ordenación permite al Ayuntamiento: primero, elegir el grado de consecución dentro de los plazos previstos para el desarrollo del Plan General y, segundo, someterla a una continua rectificación, para mejorarla con los mismos costes o para bajar los costes de gestión sin merma de la calidad.

La carga que una propuesta de este tipo, de ser totalmente vinculante, impone a un Ayuntamiento, hubiera conducido a la inhibición inicial en este Plan General —como en tantos otros— de cuestiones relativas a diseño y ordenación. La inhibición desaparece así al ofrecerse la posibilidad de plantearlas en forma generalmente indicativa. El Ayuntamiento decidirá así, en cada momento, en función de la percepción de su propia capacidad, hasta qué punto y en qué grado quiere llevar a cabo una propuesta concreta sin por ello tener que renunciar a un planteamiento global de diseño hasta sus últimas consecuencias.

La revisión continua de la ordenación parece justificada porque desde el punto de vista de diseño es indudable que ella misma ofrece ya, por sugerencia, la clave de su propia modificación. Otros expertos del diseño podrán sumar esfuerzos, ideas y soluciones, capaces de mejorar la propuesta original del Plan. El propio Ayuntamiento se verá *naturalmente* obligado a hacerlo como consecuencia de la práctica y de las experiencias que acumule con la gestión.

Los planos de *Ordenación física y alineaciones*, de *calificación* y el que contiene el *Catálogo de actuaciones* constituyen las propuestas básicas del Plan General para el suelo urbano.

ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE

El Plan General también incluye una propuesta indicativa de ordenación para la totalidad del suelo urbanizable.

A partir del trazado viario y espacios libres existentes se define la ordenación futura, distinguiendo entre superficies edificables y libres de edificación. Como se ha hecho para el suelo urbano, *los espacios libres y viario se han jerarquizado en primero, segundo y tercer orden*.

Los espacios libres de primer orden se han utilizado como pauta para dividir el suelo programado en sectores pudiendo, en base a este análisis, llegar a establecer unidades de planeamiento relativamente pequeñas, facilitando así su gestión posterior una vez que se ha comprobado la compatibilidad y coherencia entre ellas. Se propone además, como deseable en algunos casos, la agregación de varios de estos sectores para la redacción de único Plan Parcial más extenso.

De la misma forma se ha procedido a delimitar las áreas mínimas para la redacción de P.A.U.s. en el suelo no programado.

6.7.2.

La propuesta de ordenación en suelo urbanizable puede resumirse en los aspectos siguientes:

6.7.2.a. Sistemas generales y propuesta de estructura urbana.

Los sistemas generales dentro de cada sector, no están delimitados con precisión, pero se establecen las áreas destinadas a albergarlos (al menos los sistemas generales de viario y de espacios libres). Estas áreas son precisamente los espacios libres principales señalados en la propuesta de ordenación de planes parciales.

La dotación de equipo comunitario general se localizará dentro de las superficies edificables atendiendo, para decidir su situación, a las exigencias específicas del equipamiento concreto de que se trate así como a las condiciones de accesibilidad con respecto a los usuarios potenciales (tanto residentes en el suelo urbano como en las extensiones futuras de la ciudad).

El nivel de detalle de la propuesta es mayor cuando se trata de pequeños sectores —muy condicionados por su proximidad a los desarrollos existentes— que cuando se trata de grandes áreas de actuación más alejadas del perímetro actual.

6.7.2.b. Red viaria interior (primaria y secundaria).

Los dos niveles de red viaria interior al sector quedan definidos por las alineaciones propuestas de primer y segundo orden (exceptuadas las de sistemas generales antes descritos).

Constituyen la red viaria secundaria aquellos tramos destinados exclusivamente al servicio del sector mientras que la red primaria normalmente estará compartida con otros sectores inmediatos.

Con los planes parciales se determinará con precisión qué parte de su ejecución corresponde a cada sector, teniendo para ello presente un proceso de crecimiento ordenado y orgánico en etapas autosuficientes.

Interesa por tanto no sólo el correcto acabado y funcionamiento de la totalidad del suelo una vez que se finalice su desarrollo, sino también en cada una de las fases o etapas intermedias. Los criterios necesarios para ello son fáciles de establecer a la vista de la ordenación global propuesta para el suelo clasificado de urbanizable.

6.7.2.c. Superficies edificables y tipologías de edificación.

Las superficies edificables deberán ser corregidas, si es necesario, para ajustarlas al programa de usos concreto de cada sector. La ordenación propuesta pre-

senta una relación entre superficies edificables y libres que, de acuerdo con la experiencia en la redacción de Planes Parciales, puede considerarse correcta.

El suelo edificable, con los reajustes que pueden ser necesarios, está destinado a albergar masas uniformes de edificación y equipamientos. Estos últimos — considerando unas edificabilidades normales para estos usos — ocuparán una buena parte de la superficies edificable. A la superficie edificable restante destinada a usos lucrativos le corresponden los índices de edificabilidad que figuran en los cuadros — por sectores — que se incluyen en el Programa de Actuación (siempre con carácter indicativo y según la propuesta de distribución de usos).

A partir de estos índices pueden entenderse las tipologías de edificación que se derivan de la propuesta de ordenación y de las edificabilidades totales asignadas. Se considera que cuando una unidad básica o manzana tenga asignada una edificabilidad entre 1,25 - 1,5 m²/m² se está en el límite en el que la vivienda unifamiliar urbana con 2 - 3 plantas de altura puede competir con la vivienda colectiva. (1)

Para entender como está relacionadas edificabilidades y tipologías ha de tenerse en cuenta que la edificabilidad global se aumenta de 0,6 a 0,7 m²/m² la superficie edificable destinada a usos lucrativos queda reducida de tal forma que el índice de edificabilidad media que les corresponde aumenta exponencialmente alcanzando valores superiores a 2,5 m²/m². La oferta de tipologías quedaría en este supuesto reducida a bloques de 6 plantas en ordenación abierta (ordenaciones en las que la ocupación en planta de la edificación tradicionalmente se fija, como máximo, en el 50% de la superficie de las parcelas).

Tratamiento de los espacios públicos.

En los planos de ordenación física se incluye una propuesta de tratamiento de los espacios públicos a la que se ha dedicado una especial atención (sobre todo en el caso de los espacios libres delimitados por las alineaciones de primer orden).

Puede destacarse, por ejemplo, el tratamiento que se propone para los espacios por los que discurre la circunvalación de la nueva red arterial y de los grandes parques urbanos. Este tratamiento supone una revisión profunda del diseño anterior del segundo cinturón de Ronda, que se contenía en el Proyecto de Red Arterial que en su día fue elaborado por Obras Públicas.

La secuencia de espacios libres constituye el elemento principal para estructurar y conectar la ciudad existente y los ensanches futuros inmediatos recurrien-

(1) Y esto, siempre, con el límite impuesto por la calificación global de la zona/subzona, que define una serie de compatibilidades e incompatibilidades.

do, en muchos casos, a la fórmula tradicional de bulevares y plazas con capacidad suficiente para distribuir el tráfico pero, a la vez, subordinados al uso principal como áreas peatonales, parques o jardines.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General la propuesta de ordenación física en suelo urbanizable debe desarrollarse y enriquecerse, especialmente en lo que a tratamiento de espacios públicos se refiere. Esto habrá de llevarse a cabo bien sea en forma global o seleccionando áreas o elementos lineales concretos de especial interés.

Al ser la propuesta indicativa lo que principalmente se pretende es garantizar un encaje adecuado y una calidad mínima de las actuaciones parciales que necesariamente han de desarrollarla.

Se prevé también que puede presentarse la conveniencia de modificar sustancialmente el trazado propuesto de alguno de los sectores. En este caso deberá llevarse a cabo el estudio de una zona más amplia (incluyendo los sectores colindantes que el Ayuntamiento estime necesarios) para mantener la coherencia general de la ordenación. En estas condiciones un cambio sustancial se puede permitir si con ello se mejora notablemente la calidad de la ordenación.

6.7.2.d.

**CAPITULO SEPTIMO. DESARROLLO Y
GESTION DEL PLAN GENERAL.**

7.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO SUBORDINADO EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

En una primera aproximación cabe distinguir, siguiendo la sistemática general del Plan, entre:

- *FIGURAS DE PLANEAMIENTO SUBORDINADO.*
- *INSTRUMENTOS O MECANISMOS DE GESTION.*

En cuanto a las primeras, la filosofía del Plan General, en esta cuestión, es que el desarrollo de sus determinaciones se lleve a cabo mediante figuras de planeamiento de segundo orden, en atención a la clase de suelo sobre que actuen.

7.1.1. EN SUELO URBANO

7.1.1.a. Planes especiales de reforma interior (P.E.R.I.)

Mediante ellos, quedarán desarrolladas a nivel pormenorizado las determinaciones generales del Plan.

Actuarán sobre aquellas unidades o áreas de actuación, cuya reordenación se prevea, y en otras no previstas, pero con la posibilidad derivada de la vigencia teóricamente indefinida del Plan, siempre que no entren en conflicto con la estructura general definida por el mismo.

Estos P.E.R.I. pueden ejecutar en la etapa de planeamiento lo que la normativa llama actuaciones sistemáticas o integradas *referidas en el artículo 83.b) del Reglamento de Planeamiento*, con todas las determinaciones de un Plan Parcial, pero referido a suelo urbano; o por el contrario, las llamadas actuaciones no sistemáticas, que tienen una finalidad singular o plural, pero no integral, contempladas en el *apartado a) del mismo artículo* y que cuando no exijan la delimitación de un área de actuación darán lugar a las llamadas por la Ley, actuaciones aisladas en suelo urbano.

7.1.1.b. Estudios de detalle.

Figura que se utiliza para llevar a nivel de detalle, las determinaciones pormenorizadas del Plan General o del Plan Especial en suelo urbano, si es que este no estuviere ordenado a ese nivel por uno u otro planeamiento.

Consecuentemente, la normativa exige dicho estudio de detalle, y su aprobación para conceder licencias de obra nueva en parcelas urbanas, carentes de ordenación detalladas.

EN SUELO URBANIZABLE

Programas de actuación urbanística.

Sobre suelo urbanizable no programado, redactados de conformidad con las disposiciones contenidas en la *Ley del Suelo y Reglamentos de Planeamiento (artº 71 y 75 y 142) y Gestión (artº 213 a 217)*.

Planes parciales.

Que versarán sobre sector o sectores completos, correspondiéndole como nivel propio de determinaciones el pormenorizado.

Estudios de detalle.

Que desarrollarán, a nivel detallado, los Planes Parciales de sectores predominantemente residenciales o —en determinados casos— con predominancia de otros usos (industrial o servicios).

EN SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General será objeto de desarrollo por *PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA* que incorporarán la normativa y el nivel de detalle adecuados al cumplimiento de la finalidad concreta y de los valores que han de protegerse o potenciarse (agrícola, ecológico, paisajístico, ...).

MECANISMOS DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

En una etapa que sigue a la de planeamiento, y dentro de lo que podemos considerar ejecución del mismo, se consideran los instrumentos legales de gestión y los criterios en su aplicación.

En concordancia con lo expuesto en el documento previo de Criterios y Objetivos el Plan General no se inclina "a priori" por ninguno de los sistemas de actuación posible. La experiencia acumulada en estos últimos años en este y otros municipios aconseja no ser rígidos y dar cabida —como posibles— a todos los mecanismos que faciliten la gestión y ejecución del Plan.

En cada momento, según las circunstancias, el *Ayuntamiento habrá de optar por aquél que agilice más la operación* y permita una mejor distribución de cargas/beneficios.

7.1.2.

7.1.2.a.

7.1.2.b.

7.1.2.c.

7.1.3.

7.2.

7.2.1. DESCRIPCIÓN

Los sistemas de actuación que el Plan contempla para la justa distribución de cargas y beneficios, son los siguientes: (1)

- COMPENSACION
- COOPERACION
- EXPROPIACION
- REPARCELACION
- TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO (T.A.U.)
- ACUMULACION
- ADQUISICION
- EXPROPIACION CON IMPOSICION DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES

En este punto sólo nos detendremos en una consideración general de las T.A.U. por la novedad que puede suponer la utilización de este instrumento de gestión, una vez que el debate sobre su idoneidad legal ha quedado zanjado por la *jurisprudencia del Tribunal Supremo*, admitiendo su legalidad.

Del resto de los sistemas de actuación, la *Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística*, contienen una detallada regulación, razón por la cual la normativa del Plan se limita a una sucinta definición de ellos, sin entrar en más concreciones.

Cifándonos a la T.A.U. cabe decir que la intención del Plan, ha sido la de contener en su normativa una regulación detallada, no solo en su aspecto sustantivo o conceptual (modalidad de reparcelación voluntaria llevada a cabo en suelo urbano), sino también desde el punto de vista formal o del procedimiento a seguir por el agente urbanístico, para llevar a cabo la reparcelación.

Ello se realiza sin la menor innovación o simplemente transplantando a la normativa, los preceptos de nuestra legislación urbanística, por lo que se articulan dichas transferencias y en los que se ha basado la jurisprudencia, para reconocer su legalidad; rehuyendo posibles silencios, que por otra parte podrían justificarse perfectamente en el hecho de que tales transferencias tienen su tramitación en la *Ley del Suelo y Reglamento de Gestión*, con el afán de evitar, inseguridad en el administrado.

Por último, e insistiendo en lo antes dicho, hemos de añadir que el Plan es consciente de la fase experimental en que se encuentra este mecanismo de gestión, de las limitaciones que comporta y, fundamentalmente, del hecho de que

(1) Entendiendo que son estrictamente sistemas, considerados como tal por la *Ley del Suelo*, la compensación, cooperación y compensación; y que al resto habría que considerarles como mecanismos de justa distribución de beneficios y cargas.

las transferencias de aprovechamiento aún no han sido asumidas plenamente por la iniciativa privada, por múltiples razones. Por todo ello, y a diferencia de otros planeamientos recientes, el Plan no se ciñe a este mecanismo, como el único de gestión para el suelo urbano, valorando múltiples criterios de oportunidad, para su aplicación, y combinando su aplicación con la de los restantes sistemas de actuación.

Hechas estas consideraciones sobre los sistemas de gestión del planeamiento, conviene hacer referencia a los ámbitos espaciales propios a los que estos sistemas se aplican y que no tienen por qué coincidir con las divisiones sistemáticas del municipio.

Sabido es que estos ámbitos son el *Polígono y la Unidad de actuación*.

El *Polígono* constituye el ámbito adecuado para organizar la gestión y distribuir cargas y beneficios y su delimitación habrá de hacerse en base al principio, entre otros, de que sea autosuficiente económicamente en la realización de la actuación.

El Plan en su sistemática, lo considera como el ámbito idóneo para ejecutar no solo planes parciales, sino también posibles actuaciones sistemáticas o integradas en suelo urbano, previo el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Por el contrario, la *Unidad de actuación* que sólo es referible a suelo urbano ha de permitir al menos, la justa distribución de cargas y beneficios y será el ámbito normalmente adecuado para ejecutar las *actuaciones no sistemáticas contempladas en el artº 83.a) del Reglamento de Planeamiento*.

El Plan no delimita, en principio unidades de actuación ni polígonos, posponiendo esta operación a la fase posterior del planeamiento que lo desarrolle —Plan Especial o Plan Parcial—. En suelo urbano, el Plan establece a efectos de gestión y ejecución las llamadas *areas de actuación* para aquellas localizaciones especiales en que partiendo de la situación actual, configurada por la Normativa y el Plano de Usos Pormenorizados, se pretende llegar a una situación nueva, cuya propuesta se configura en los planos de Imagen Física y Alineaciones.

Tanto su delimitación como propuestas tienen valor indicativo, que pasa a ser vinculante en el momento que se inicia su ejecución por la sistemática establecida por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión.

En ese momento procesal el *area de actuación* pasa a ser la resultante de una o varias unidades de actuación sobre las que se ha de dar las condiciones de ejecución contenidas en la Normativa. (1)

(1) En algunos casos será necesaria la delimitación de actuaciones aisladas, según el concepto contenido en el art. 117.3 de la Ley del Suelo.

Cuando se trata de llevar a efecto una *actuación sistemática de planeamiento* —general o especial— se aplicarán, como norma general, los sistemas de

- *Cooperación*
- *Compensación*
- *Expropiación*

en los términos establecidos por la *Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión*.

Estos instrumentos de gestión se formalizarán en los correspondientes *Proyectos de REPARCELACION, COMPENSACION o EXPROPIACION*.

De forma complementaria a estos instrumentos cabe añadir los contemplados en otros cuerpos legales o implícitos en la propia Ley del Suelo, ambos de gran interés para su aplicación en suelo urbano.

Son de destacar en este sentido:

— *Transferencias de aprovechamiento*.

— *Ejecución directa y repercusión de costos por contribuciones especiales*.

La figura de planeamiento correspondiente (Plan Parcial o Plan Especial) deberá establecer, en todo caso, el de los sistemas de actuación de aplicación.

Como en la fase de planeamiento, en la de gestión y ejecución del mismo la iniciativa pública es irrenunciable; ello sin perjuicio de que a través de los diferentes mecanismos se suscite en forma lo más amplia posible la iniciativa y colaboración particular.

7.2.2. CRITERIOS DE ELECCION.

La elección del *sistema de actuación* se hace atendiendo a los siguientes criterios:

- a) El Ayuntamiento determinará el sistema de actuación, si bien el así establecido podrá ser sustituido, a instancia de los propietarios afectados, por otro más acorde con los interesados.
- b) Cuando se trate de actuaciones aisladas que impliquen modificación, restricción o sacrificio del aprovechamiento atribuido a determinadas propiedades, se preferirán los sistemas capaces de redistribuir materialmente los aprovechamientos y que exijan un mínimo de indemnización económica, es decir: la reparcelación material y la transferencia de aprovechamientos urbanísticos en los que se utilizará el margen entre el aprovechamiento normal y el aprovechamiento máximo, según se define en el correspondiente apartado.
- c) Cuando no sea posible o conveniente la redistribución material del aprovechamiento y deba procederse a su sacrificio total o parcial podrá utilizarse indistintamente la reparcelación económica entre las propiedades afectadas o la expropiación y posterior repercusión por contribuciones especiales.

- d) Tratándose de actuaciones aisladas cuyas cargas no sean susceptibles de justa distribución en especie, dicha distribución podrá realizarse indistintamente mediante reparcelación económica (en los casos previstos por la legislación urbanística) o imposición de contribuciones especiales.

Para la *acumulación y transferencias de aprovechamiento* se tendrán en cuenta estos criterios:

- a) La cesión de terrenos se compensará, preferentemente, mediante la acumulación del correspondiente volumen aprovechable en terrenos colindantes de la misma propiedad.
- b) Cuando ésto no sea posible se tratará de acumular el aprovechamiento en el mínimo número de parcelas de entre las incluidas en la operación y compensar entre ellas en forma proporcional a los aprovechamientos normales atribuidos por el Plan General.
- c) Cuando la acumulación no sea viable dentro de la unidad de actuación correspondiente, se compensará preferentemente mediante la transferencia de aprovechamientos a otras parcelas o unidades fuera de la actuación o se procederá a la expropiación.
- d) No se podrán realizar operaciones de reforma interior sin que se resuelvan las correspondientes cesiones —onerosas o gratuitas— en ellas incluidas.

Cuando se trate de repercutir cargas derivadas de *actuaciones no sistemáticas y no autosuficientes* en su financiación, se podrán imponer contribuciones especiales sobre la totalidad del ámbito beneficiado por las actuaciones. Las contribuciones se aplicarán, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente en la materia, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) La contribución individual se establecerá en función de: 1) el beneficio que la acción haya de producir en el subsector en que se encuentre la propiedad; 2) el índice de participación que se haya fijado para el mismo subsector entre los propietarios, el Ayuntamiento y otros entes colaboradores y 3) la diferente obligación de contribuir de cada uno de los propietarios incluidos en el subsector.
- b) El beneficio derivado de cada actuación se calculará para cada uno de los subsectores afectados de acuerdo con el coste total de la actuación. Se considerará subsector afectado no sólo aquel en que se localice la actuación sino todo aquel en que sea perceptible sensiblemente la influencia de la misma y así lo declare el Ayuntamiento. A estos efectos el Ayuntamiento establecerá, con carácter general y previo, los criterios específicos para medir el grado de influencia de cada tipo de actuación de mejora en relación con las divisiones espaciales de la ciudad.
- c) La participación de los propietarios en el coste global asignado a cada subsector en razón a una determinada actuación se establecerá por el

Ayuntamiento teniendo en cuenta la situación relativa deficitaria entre los distintos subsectores.

- d) En su conjunto la participación máxima no podrá superar los límites legales y la participación mínima de cada subsector será, en cualquier caso, superior al 10% del coste asignado al mismo. La cantidad restante correrá en todo caso a cargo del Ayuntamiento y de otros posibles entes colaboradores.
- e) La contribución individual de cada uno de los propietarios se fijará en el contexto de la asociación administrativa en que se integren. Caso de no llegarse a una fórmula de distribución (por falta de unanimidad o por otras causas) se aplicará el sistema de contribución proporcional a la valoración catastral a efectos de contribución urbana.
- f) El Ayuntamiento podrá aplicar el sistema de contribuciones especiales, en cada caso, estableciendo previamente los criterios para delimitar el ámbito de influencia de las actuaciones y para fijar el porcentaje de participación de los propietarios de cada uno de los sub-sectores afectados.

7.3. CATALOGO DE ACTUACIONES Y SU PROGRAMACION.

El Plan General pretende lógicamente materializar con el tiempo, el modelo urbanístico que considera más idóneo para una ciudad, de las específicas características de Granada y al que se ha llegado tras un proceso analítico de los datos resultantes de la información practicada y las hipótesis admitidas para el futuro en función de esos mismos datos.

La realización de ese modelo supone forzosamente que el Plan contemple una serie de acciones, recopiladas en su correspondiente catálogo y cuya ejecución ha de acometerse durante la vigencia del planeamiento, para ir modificando la realidad vigente de la ciudad y acoplando ésta al modelo diseñado por las determinaciones del Plan.

Como se declara en la *Normativa*, el Catálogo de acciones no es más que el resultado de superponer el proceso de *calificación pormenorizada*, con que el Plan General recoge la realidad existente y el *plano de ordenación física y alineaciones* propuesto por el propio Plan para el nuevo trazado de la ordenación urbanística de la ciudad.

Las acciones catalogadas se refieren a las tres clases de suelo.

Concretamente se catalogan acciones en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable según es esquema metodológico descrito en el Programa de Actuación del Plan General.

Pero la realización de estas acciones, materializando lo que son aspiraciones del Plan, implica un proceso muy dinámico que ha de ordenarse en el tiempo, mediante su programación, en función, sobre todo del grado de imperiosidad que

para la satisfacción de interés general, comporte cada acción, de su grado de viabilidad para ejecutarla y de los recursos económicos que hayan de movilizarse por la iniciativa pública o privada para acometerla.

Y este es el cometido del *Programa de Actuación* que como dice la Ley del Suelo pretende "la programación en dos etapas cuatrienales del desarrollo del Plan, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas o privadas".

Descendiendo al escalón del Programa concreto de actuación del presente Plan General ha de decirse, para explicitar la filosofía de su elaboración que ésta ha sido presidida por un criterio realista de moderación en sus compromisos económicos y en las previsiones de capacidad operativa, tanto en los agentes públicos como privados, que intervienen en la ejecución del Plan.

Se ha pretendido confeccionar un *Programa de Actuación* acomodado a las resultantes de un *Estudio Económico-Financiero* realizado con igual criterio de ponderación y sin falsos optimismos en su previsión de disponibilidades económicas, a corto y medio plazo.

En resumen se pretende un *Programa de Actuación* operativo, que pueda asumirse por la iniciativa pública y privada, que cumpla realmente con su función legal y que no constituya un documento teórico y utópico, cargado de buenas intenciones como ha solido ocurrir en planeamientos anteriores.

Así se puede entender el Programa del Plan en dos niveles diferentes:

El Catálogo de Acciones que recoge todas aquellas acciones que como antes decíamos, transforman la situación actual del término a la imagen final derivada de la total ejecución del Plan.

Su amplitud y vigencia se encuentra ligada a la que en sí tiene el mismo Plan—todo el término municipal y una vigencia indefinida—. Y tienen carácter vinculante en cuanto a su desarrollo según la sistemática establecida en la Normativa y en la propia descripción programática, no así en cuanto a sus determinaciones que son indicativas como ya citábamos anteriormente.

La programación de acciones que conlleva la fijación o el *compromiso temporal, de medios económicos y de medios de gestión* define el proceso de desarrollo del Plan General y este desarrollo tiene distintos aspectos según la clase de suelo.

En suelo urbano, se ha programado por cuatrienios incluyendo en primero y segundo aquellas actuaciones más imperiosas y relegando a cuatrienios posteriores, —extremos que consideramos legalmente posible— el resto de las actuaciones, a las que un Plan General por su carácter indefinido no puede renunciar, pues sería contradictorio precisamente con ese carácter.

En suelo urbanizable, se han programado obviamente el suelo que requiere el desarrollo urbano de la ciudad en sus dos cuatrienios y las inversiones que el mismo requiere se han acompasado, con la marcha lógica del proceso urbanístico, a dicho programa de suelo. De tal forma que el suelo del 2º cuatrienios alber-

gará la edificación demandada por el crecimiento, en el 3º y 4º cuatrienio, por lo que las inversiones en sistemas generales y locales se acompasan a él.

7.4. VIGENCIA DEL PLAN. SU REVISIÓN Y MODIFICACION.

En este apartado, la normativa del Plan se limita a recoger las determinaciones de la Ley del Suelo sobre la vigencia indefinida de todo Plan General (artº 45) y sobre la revisión y modificación de los Planes (artº 156 y ss. del Reglamento de Planeamiento).

Ello no es obstáculo para que se introduzcan ciertas matizaciones en los supuestos que darían lugar a la revisión, como es el de la adaptación del Plan a las directrices que se establecen legalmente para el *área comarcal de Granada*, sometida también a revisión, de conformidad con la estrategia marcada por la *Orden de Consejería de Política Territorial e Infraestructura de 25 de mayo de 1983 ya citada*.

Se huye de la rigidez que puede implicar la cuantificación de las variaciones en los indicadores económicos, sociales y de otro orden, que podrían generar una revisión del planeamiento; se establece un plazo mínimo, cuyo transcurso es necesario para revisar no dándose otras circunstancias que la motiven; y ello para seguridad jurídica de los propietarios de suelo cuyos derechos derivados del planeamiento permanecerán inalterables durante el mismo, so pena de posibles indemnizaciones; y por último, para proteger debidamente el suelo no urbanizable, considerado por el Plan, como una de sus determinaciones esenciales se establece el principio de que toda alteración en sus límites habrá de tramitarse como revisión.

El Plan nace con una vocación de permanencia, como cuerpo normativo que regule el urbanismo de la Ciudad, pero también con la plena conciencia de que tendrá que adaptarse a las exigencias que imponga la realidad de cada momento, en su proceso eminentemente dinámico.

Cuando este imperativo comporte una operación de revisión y no de mera modificación, se impone un determinado quorum para acordar su inicio en correlación al exigido por Ley para la aprobación de los Planes, reforzándose pues, la corresponsabilización de la Corporación en la operación revisora que se inicie.

024479

© EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA
I.S.B.N.: 84—505—5364—4
Depósito Legal: GR. 243/1987
Imprime: MERIDIONAL Impresores, S.C.L.